

Vorlage
an den
Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
und den Bau- und Umweltausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan "Ostfalen Outlet Helmstedt"
- Satzungsbeschluss –**

Die Planungen zur Realisierung eines DOC an der Emmerstedter Straße sind abgeschlossen.

Während der öffentlichen Auslegung ist eine Vielzahl von Planungsbeiträgen eingegangen, mit denen sich die Verwaltung und das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro auseinandergesetzt haben. Auf Grund der Zahl sind die Planungsbeiträge und die zugehörigen Abwägungen nicht wie sonst üblich in die Begründung integriert, sondern in einer separaten Anlage aufgeführt. Rechtlich ist dies ohne Bedeutung.

Im Verlauf der Auslegung ist erkannt worden, dass es eine Unstimmigkeit zwischen zeichnerischen Festsetzungen zum Schutz des vorhandenen Sandmagerrasens und seiner tatsächlichen Lage gegeben hatte. Diese Unstimmigkeiten sind ausgeräumt worden, indem eine Änderung an dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf vorgenommen worden ist und diese der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme versendet wurde.

Ansonsten müssen an dem Bebauungsplan gegenüber der vom Verwaltungsausschuss beschlossenen Entwurfsfassung keine Änderung vorgenommen werden.

Bekanntlich hat der Zweckverband Großraum Braunschweig der Stadt untersagt, weitere Verfahrensschritte zu unternehmen und den Bebauungsplan „Ostfalen Outlet Center“ zu beschließen. Diese Verfügung hat die Stadt Helmstedt gerichtlich angegriffen. Sobald es die gerichtlichen Entscheidungen erlauben, kann der Bebauungsplan beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung, der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. B 316 „Ostfalen Outlet Helmstedt“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

.

(Wittich Schobert)

Anlagen

1. Eingegangene Planungsbeiträge einschließlich eines Abwägungsvorschlages
2. Begründung zum Bebauungsplan
3. Verkleinerte Fassung des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1	Zweckverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 08.03.2013
---	------------------------------------	------------------------------

Ich beabsichtige, Ihnen die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 331 "Ostfalen Outlet Center" zu untersagen.

Wie sich aus dem beiliegenden Verfügungsentwurf ergibt, stehen diese Planungen dem Integrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) bzw. den entsprechenden regionalplanerischen Festlegungen meines Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) entgegen. Um die Einhaltung dieser gerade im Großraum Braunschweig nach wie vor besonders relevanten Ziele der Raumordnung zu sichern, hält der ZGB, wie sich aus dem beiliegenden Verfügungsentwurf ergibt, den Erlass einer Untersagungsverfügung für geeignet, erforderlich und angemessen.

Ich gebe Ihnen hiermit Gelegenheit, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen bis Montag, den 11.03.2013, 16:00 Uhr zu äußern.

Ich weise darauf hin, dass ich beabsichtige, die Untersagung vor dem Ende der Offenlegung am 12.03.2013 auszusprechen.

Zugleich bekunden wir aber unsere Bereitschaft, ein Raumordnungsverfahren durchzuführen und zu überprüfen, mit welchen Änderungen die Planung am Planstandort mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein könnte.

Anlage 1: Raumordnerische Untersagung des Bebauungsplans B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt" - Begründung

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Das Integrationsgebot ist eingehalten. Die Stadt geht aufgrund der Begründung des LROP davon aus, dass städtebaulich integrierte Lagen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB stehen. Einen derartigen zentralen Versorgungsbereich hat die Stadt in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.02.2010 für den Standort an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Die Stadt verfolgt das Ziel, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich in Ergänzung des historisch gewachsenen Zentrums zu entwickeln und zu stärken. In der Innenstadt ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mangels geeignet großer Baugrundstücke und aus Verkehrsgründen nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon liegt der Standort bereits jetzt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe und der Werner-von-Siemens-Straße, die zum Teil innenstadtrelevante Sortimente führen oder der Nahversorgung dienen, und zu großen Wohngebieten. Schließlich ist der Standort auch mit 2 Buslinien in das Netz des PNV eingebunden.

Das Kongruenzgebot ist nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts kein Ziel der Raumordnung, weil insbesondere die Begriffe des "Verflechtungsbereiches" und des "Entsprechens" nicht bestimmbar sind. Das betrifft nicht nur die besonderen Verhältnisse in dem vom OVG entschiedenen Fall des Großraumes Hannover und das LROP, sondern ebenso das nahezu wortgleiche RROP 2008 der Region Braunschweig. Die wesentlichen Argumente des OVG betreffen die generelle Ausweisung und Formulierung des Kongruenzgebotes im LROP, die besonderen Verhältnisse im Großraum Hannover zieht das OVG ausdrücklich nur ergänzend als zusätzliche Argumente heran. Eine verbindliche Festlegung des Verflechtungsbereichs der Stadt Helmstedt durch konkrete Grenzzie-

hungen in einer Karte oder Aufzählung politischer Gemeinden trifft das RROP der Region Braunschweig nicht.

Das Beeinträchtigungsgebot ist ebenfalls nicht verletzt. Das vorrangige Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind nach der Rechtsprechung und auch der Begründung des RROP 2008 (S. 55 Mitte) die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar. Das Gutachten der CIMA vom 27.08.2012 prognostiziert für sämtliche Nachbarkommunen mit einer Ausnahme Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %, die ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen. Die für den Elbe-Park in Hermsdorf in Sachsen-Anhalt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 13,1 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 12,3 % für die Warengruppe Schuhe liegen am unteren Rand des abwägungsfähigen Bereichs und betreffen einen selbst nicht integrierten Standort an der A 2. Die für die eigene Innenstadt der Stadt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 12,3 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 8,9 % für die Warengruppe Schuhe stellt die Stadt mit besonderem Gewicht in ihre Abwägung ein. Sie geht jedoch davon aus, dass diese Umsatzumverteilungen insbesondere in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche zwar durchaus erheblich sind, jedoch nicht zu einer nachhaltigen Schädigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen in der Innenstadt führen. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es nicht zu einem Totalausfall der Versorgungsfunktion der Innenstadt in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche kommt, auch wenn einzelne Geschäfte nachhaltig betroffen sein oder sogar schließen könnten. Aufgrund der von der Stadt angenommenen besonderen Bedeutung des Vorhabens eines DOC, das in dieser Form in der Innenstadt nicht realisiert werden könnte, nimmt die Stadt diese Auswirkungen in Kauf. Unabhängig davon geht die Stadt von positiven Effekten des Vorhabens für das gesamte Stadtgebiet durch die Rückholung verlorener Umsätze und die Anziehung neuer Besucher und Touristen aus, von denen auch die Innenstadt profitieren kann.

2 Landkreis Helmstedt

Stellungnahme vom 11.03.2013

Die Stadt beabsichtigt, das Aufstellungsverfahren für den oben bezeichneten Bebauungsplan, das seit 2006 geruht hatte, nunmehr mit einer geänderten Entwurfsfassung fortzuführen, deren räumlicher Geltungsbereich im Norden reduziert worden ist. Als zulässige Art der baulichen Nutzung soll jetzt nur noch einheitlich ein "Sondergebiet – Designer-Outlet-Centrum" festgesetzt werden, dabei sollen eine deutlich reduzierte absolute Grundfläche zugelassen und im Übrigen detaillierte Festsetzungen zu den Verkaufsflächen und zu den darauf anzubietenden Sortimenten getroffen werden. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt. Dabei habe ich in dieser Stellungnahme auch bereits diejenige (geänderte) Entwurfsfassung berücksichtigt, die mir als Anlage zu dem Schreiben vom 01.03.2013 vorgelegt worden ist.

Wie schon in meiner Stellungnahme vom 12.01.2006 zu der damaligen Entwurfsfassung mitgeteilt, unterliegt das vorbereitete Vorhaben nach den Ziffern 18.8 in Verbindung mit 18.6 der Anlage 1 zum UVPG der Verpflichtung zur Durchführung einer anlagenbezogenen Vorprüfung des Einzelfalles und je nach deren Ergebnis ggf. zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Daran ändert die inzwischen erfolgte Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche nichts. Sowohl die Vorprüfung als auch die eigentliche Umweltverträglichkeitsprüfung können gemäß § 17 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden, was selbstverständlich eine entsprechende Intensität dieser Umweltprüfung voraussetzt. Dieser Sachverhalt wird im Abschnitt 1.2 der Entwurfsbegründung angesprochen und sogleich durch die lakonische Feststellung beantwortet, die durchgeführte "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles" sei zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich sei. Nähere Einzelheiten werden dazu nicht mitgeteilt, so dass ich die Entscheidungsfindung im Allgemeinen und insbesondere die hinreichende Berücksichtigung der berührten naturschutzfachlichen Gesichtspunkte nicht nachvollziehen kann.

Mit der sicheren und vor Allem nachvollziehbaren Klärung der Frage nach der UVP-Pflicht steht und fällt die erklärte Absicht, den Bebauungsplan unter Anwendung des § 13a BauGB aufzustellen. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB schließt nämlich die Aufstellung des Planes als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aus, wenn durch ihn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der UVP-Pflicht unterliegen. Es könnte sich dann nur um einen "regulären" Bebauungsplan handeln, für dessen Aufstellung weder das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB ausreicht, noch auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet werden kann, und auch die bloße nachgehende Berichtigung des Flächennutzungsplanes wäre dann nicht mehr möglich. Damit wären wesentliche Teile der bisherigen Planungsüberlegungen nicht mehr haltbar bzw. weitergehende Planungsüberlegungen erforderlich.

In diesem Zusammenhang ergibt sich für mich auch die grundsätzliche Frage, ob die Stadt überhaupt schon über die erforderlichen Informationen verfügt, die für die Durchführung der "Allgemeinen Vorprüfung" erforderlich sind. In Bezug auf den Artenschutz ist das eindeutig noch nicht der Fall, wie aus den Ziff. 4 und 5 der "Hinweise" am Ende der textlichen Festsetzungen und aus dem Abschnitt 3.1 der Entwurfsbegründung auf deren Seite 19 zu ersehen ist; darauf gehe ich weiter unten noch näher ein. Eine Prüfung auf einer lückenhaften Grundlage kann notwendiger Weise kein tragfähiges Ergebnis liefern.

Den Nachweis vorausgesetzt, dass tatsächlich keine UVP-Pflicht für das planerisch vorbereitete Vorhaben besteht und also § 13a BauGB einsetzbar ist, hätten die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch den Plan ermöglicht werden, von Gesetzes wegen als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu gelten, so dass über diesen Themenkomplex einschließlich einer etwaigen naturschutzfachlichen Kompensation nicht entschieden zu werden braucht. Von dieser Regelung bleiben freilich die Verbote des Artenschutzes aus § 44 BNatSchG unberührt.

Als Grundlage für die Auseinandersetzung mit den Verboten des Artenschutzes hat der zukünftige Projektträger bereits eine "Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, der gefährdeten Pflanzenarten und der Fauna" veranlasst und diese in das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan eingebracht. Dafür haben zwischen Juli und September 2012 – also im Wesentlichen nach dem Ende der eigentlichen Brutzeit – Begehungen des Geländes durch ein Fachbüro stattgefunden. Weitere Begehungen werden im Abschnitt 3.1 der Entwurfsbegründung für das Frühjahr 2013 angekündigt, um die Brutvögel vollständig erfassen zu können. Dies zeigt deutlich, dass die Stadt derzeit noch nicht über die Informationen verfügt, die für eine wirklich qualifizierte Abwägung unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote unabdingbar sind. Besonders augenfällig wird dies an den "Hinweisen" 4.3 und 5.5 hinter den textlichen Festsetzungen, die eine ausdrückliche Einschränkung nur auf den "vorliegenden Planungsstand" beinhalten bzw. die Möglichkeit erwähnen, es könne nach weiteren Bestandserfassungen zu Beschränkungen in Bezug auf den Ausführungszeitraum des vorbereiteten Vorhabens kommen.

Schon die vorliegende Erfassung hat andererseits die hohe artenschutzrechtliche Wertigkeit des Planbereiches und seiner Umgebung bestätigt, indem eine Vielzahl besonders geschützter und streng geschützter Arten nachgewiesen worden ist. Dabei handelt es sich um 2 besonders geschützte Pflanzenarten, 2 streng geschützte Fledermausarten, 18 besonders geschützte Vogelarten, eine streng geschützte und eine besonders geschützte Reptilienart und 53 besonders geschützte Insektenarten. Dazu gehören auch eine Stechimmenart, die seit Anfang des letzten Jahrhunderts in Niedersachsen verschollen war, 6 Bienenarten, die in Niedersachsen als vom Aussterben bedroht gelten, und eine erstmals für Niedersachsen nachgewiesene Bienenart.

Die genannten Arten stehen unter dem Schutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG, dessen Wirkung freilich durch § 44 Abs. 5 BNatSchG relativiert wird. In Bezug auf die Insekten, deren Schutz auf der Bundes-Artenschutzverordnung beruht, gilt § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG, der den Schutz ohne sachliche Voraussetzungen aufhebt, soweit das vorbereitete Vorhaben als Ergebnis einer bauleitplanerischen Abwägung für zulässig erklärt wird. In Bezug auf diejenigen Arten, die auf der Grundlage des Anhanges IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, und für die europäischen Vogelarten ist die Aufhebung des Schutzes nach § 44 Abs. 5 Sätze 1 und 2 an die Voraussetzung gebunden, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vor-

haben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Überprüft man diese Voraussetzung am Beispiel der nachgewiesenen Zauneidechse, so ergibt sich, dass der kartierte potenzielle Lebensraum im Nordwesten in den Planbereich und sogar in die als überbaubar festgesetzten Flächen hineinragt, so dass es voraussichtlich zum Verlust solcher Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen wird. Der Hauptlebensraum der Zauneidechse außerhalb des Planbereiches dürfte bereits soweit mit Individuen besetzt sein, dass – als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG – ein entsprechender Ersatz-Lebensraum bereitgestellt werden muss, um die ökologische Funktion der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kompensieren. Diese Notwendigkeit erkennt der "Hinweis" 4.3 im Bebauungsplan bereits an.

Offensichtlich noch nicht hinreichend in den Planungsüberlegungen gewürdigt worden sind die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops führen können, verboten. Entsprechendes muss für Planungen gelten, deren Umsetzung absehbar zu einem solchen Ergebnis führen wird. Das betrifft insbesondere den in der Kartierung erfassten "basenreichen Sandtrockenrasen" im Bereich des Steilhanges am nordwestlichen Rand noch innerhalb des Planbereiches. Zwar wird die betroffene Fläche selbst mit einer Festsetzung als "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" überzogen und auf diese Weise einer unmittelbaren baulichen In-Anspruch-Nahme entzogen. Sowohl die für zulässig erklärte unmittelbare Nachbarschaft einer Bebauung als solche mit den daraus folgenden Begleiterscheinungen als auch die von ihr ausgehende Verschattung drohen jedoch, dem Standort diejenigen besonderen Eigenschaften zu nehmen, die zur Entstehung des Sandmagerrasens geführt haben, und diesem damit indirekt die Existenzgrundlage zu entziehen. Auch der in der textlichen Festsetzung V 3.3 vorgegebene "gleichartige Ersatz" wird unter diesen Umständen nicht mehr möglich sein.

Gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG kann auf Antrag der Stadt über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten sind. Ist eine solche Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung mehr, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird. Auf diese Weise könnte – eine positive Entscheidung in der Sache vorausgesetzt – einerseits das Planungshindernis "Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops" ausgeräumt und andererseits für spätere Vorhabenträger Gewissheit über die Realisierbarkeit im Hinblick auf diesen Punkt geschaffen werden.

Inwieweit die Ausschöpfung der Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und zur maximal zulässigen Höhenentwicklung zu entsprechenden Folgen auch für Flächen außerhalb des Planbereiches führen wird, lässt sich zunächst noch nicht zuverlässig abschätzen, die Möglichkeit besteht jedoch.

Für den zentralen Hauptteil des Planbereiches ist ein "Mosaik aus Ruderalflur und Magerasen" kartiert worden. Dabei ist die Rede von "*kleinflächigem* Magerrasen" und einer "*fragmentarischen* Ausprägung verschiedener Sandtrockenrasen". Der Flächenanteil des Magerrasens/ Trockenrasens ist also sehr gering, so dass ich hier derzeit keinen gesetzlichen Schutz auf der Grundlage des § 30 BNatSchG sehe.

Grundsätzliche Bedenken habe ich aus mehreren Gründen gegen die Bestimmungen, die am Ende der textlichen Festsetzungen angefügt sind:

- Schon die Bezeichnung als "Hinweise" erweckt einen falschen Eindruck; vielmehr muss es sich ebenfalls um verbindliche Festsetzungen handeln. Soweit Regelungen erforderlich sind, um eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote zu verhindern, müssen sie verbindlich im Bebauungsplan getroffen werden, denn anderenfalls wäre der Bebau-

ungsplan das Ergebnis einer fehlerhaften Abwägung und obendrein schlimmstenfalls nicht "erforderlich" im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, weil seine tatsächliche Realisierbarkeit bzw. deren Scheitern an artenschutzrechtlichen Verboten nicht abschließend geklärt worden ist.

- In diesen "Hinweisen" ist teilweise eine "Agenda" erst noch durchzuführender Ermittlungen enthalten. Diese "Agenda" wäre seitens der Stadt abzuarbeiten, bevor über die Planung insgesamt abgewogen wird. Fehlen die angesprochenen Ermittlungen, so wäre nicht in die Abwägung eingestellt worden, was nach Lage der Dinge einzustellen gewesen wäre. Immerhin schafft der Bebauungsplan Baurecht und damit einen Anspruch auf die Erteilung von Baugenehmigungen für festsetzungskonforme Vorhaben. Wenn die "Agenda" in der erforderlichen Weise abgearbeitet worden ist, erübrigt es sich, sie noch in den Plan aufzunehmen.
- Die gewählten sehr offenen Formulierungen ("sollte") erwecken außerdem den Eindruck, die darin aufgeführten Maßnahmen seien zwar hilfreich, aber keineswegs erforderlich. In dem eingeholten Gutachten mögen derartige Formulierungen ihre Berechtigung gehabt haben, in einem Bebauungsplan, der verbindliches Baurecht schafft und sich damit an die vollziehende Bauaufsichtsbehörde und die ausführende Bauherrschaft richtet, haben sie jedoch keinen Platz.

Soweit der Bebauungsplan eine straßenbaurechtliche Planfeststellung für den Kreisverkehr ersetzt, über den die Anbindung des "Ostfalen Outlet Helmstedt" an die Emmerstedter Straße erfolgen soll, sind die Vorschriften aus den §§ 13 ff BNatSchG über die Handhabung der Eingriffsregelung unmittelbar anzuwenden, ohne dass von § 18 Abs. 1 BNatSchG Gebrauch gemacht werden könnte. Darüber besteht offenbar Einvernehmen, wie aus dem Abschnitt 2.2 oben auf Seite 17 der Entwurfsbegründung ersichtlich ist. Es besteht auch Übereinstimmung darin, dass ein Kompensationsbedarf entsteht, der unten auf Seite 22 der Entwurfsbegründung ohne nähere Aufgliederung mit einem "Flächenwert 730" angegeben wird. In welcher Weise, an welchem Standort und in welchem quantitativen Umfang die Kompensation geleistet werden soll, bleibt jedoch letztlich offen; die Entwurfsbegründung kündigt derzeit nur an, "die zugehörige Maßnahme" werde "rechtlich einwandfrei gesichert". Deshalb muss ich einstweilen Bedenken bezüglich der Auseinandersetzung mit diesem Teil der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege anmelden.

Grundsätzlich ergibt sich dabei für mich das Problem, dass sowohl die Bilanzierung nicht nach Schutzgütern aufgegliedert ist, als auch Verluste, die zu wesentlichen Teilen im Bereich des Schutzgutes "Boden" durch die Versiegelung eintreten dürften, durch Maßnahmen kompensiert werden sollen, die sich auf das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" beziehen. Solche Maßnahmen wären denkbar, wenn für die im fraglichen Bereich vorgefundenen stark gefährdeten und gefährdeten Pflanzenarten – darunter die Heide-Nelke als besonders geschützte Art – Kompensation geleistet würde, gerade das ist jedoch in den "Hinweisen" im Bebauungsplan nicht vorgesehen. In meiner Funktion als Untere Waldbehörde schließe ich mich den Ausführungen meines Beratungsforstamtes an, die der Stadt unmittelbar zugegangen ist. Ergänzend dazu merke ich an, dass es sich bei den Waldflächen nördlich des Planbereiches ebenfalls um gesetzlich geschützte Biotope handelt, für die die Verbote des § 30 Abs. 2 BNatSchG gelten. Es handelt sich hier um Eichenmischwald trockenwarmer Standorte, Eichenmischwald armer, trockener Sandböden und um sonstigen Kiefernwald armer, trockener Sandböden. Bei einer Veränderung des Waldrandaufbaus wäre vorab zu prüfen, ob mit diesen Maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung der genannten gesetzlich geschützten Biotope stattfinden kann.

Das Gelände im Planbereich ist seit 1891 gewerblich genutzt worden, zuletzt durch die Firma HELLAC für die Produktion von Farben und Lacken. Die Produktionsgebäude sowie Keller und Gewölbe von früheren Betriebsanlagen sind in den Jahren 2008 und 2009 vollständig beseitigt und die vorgefundenen Bodenverunreinigungen saniert worden. Hierzu enthält bereits der Abschnitt 3.3 der Entwurfsbegründung Informationen. Die bei Abbrüchen und Sanierung entstandenen Gruben sind mit Recyclingmaterial mit einem Zuordnungswert Z1.2 im Sinne der LAGA-Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" in der Fassung 11/2003 verfüllt worden. Damit bestehen unter diesem Ge-

sichtspunkt zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine neue bauliche Nutzung, die Realisierung des Projektes sollte jedoch dennoch durch das Umweltamt in meinem Hause als Untere Bodenschutzbehörde begleitet werden. Zu diesem Zweck wäre der Beginn der Bau- maßnahmen mit Eingriffen in den Boden dorthin mitzuteilen. Ansprechpartner dafür wäre Herr Klopffleisch unter der Durchwahl -2548. Sollten sich bei diesen Arbeiten wider Erwarten Hin- weise auf bisher nicht erkannte nachhaltige Bodenverunreinigungen ergeben, so wäre dies ebenfalls mitzuteilen.

Die Tatsache, dass der eingebrachte Boden dem Zuordnungswert Z1.2 entspricht, hat für die Planung und die Realisierung des Projektes in zweifacher Hinsicht Bedeutung: Einerseits muss selbstverständlich dieses Material, soweit es aus den Baugruben für die neu entstehen- den Gebäude ausgehoben wird, wiederum entsprechend den Anforderungen, die an den ge- nannten Zuordnungswert geknüpft sind, behandelt werden. Andererseits schließt diese Bo- denbeschaffenheit eine Versickerung von Niederschlagswasser aus, weil die Gefahr einer Auswaschung belastender Stoffe bestünde. Für eine Niederschlagswasserbeseitigung, die wie im Abschnitt 2.3 oben auf Seite 18 der Entwurfsbegründung angekündigt eine Versickerung einschließt, könnte eine wasserrechtliche Erlaubnis also nur dann erteilt werden, wenn diese in ersichtlich ungestörten oder nachweislich unbelasteten Bodenbereichen (mit dem Zuord- nungswert Z0) stattfinden wird.

Dabei ist eine zumindest teilweise Versickerung offenbar Bestandteil des beabsichtigten Um- ganges mit dem anfallenden Niederschlagswasser. In der Entwurfsbegründung wird im Hin- blick auf die begrenzte Kapazität des städtischen Mischwasserkanalnetzes eine Begrenzung der Abflussmenge auf 3 l / s x ha angekündigt. Für die Einhaltung dieses Wertes werden dort mehrere Lösungen genannt, darunter eben die Versickerung von Niederschlagswasser oder eine Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf, denkbar wäre darüber hinaus aber auch eine ge- zielte Ableitung des Niederschlagswassers in ein geeignetes (d. h. insbesondere hydraulisch hinreichend leistungsfähiges) Oberflächengewässer. Für mehrere dieser Lösungen wären wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich, die beim Umweltamt in meinem Hause zu beantra- gen wären. Daneben sind die einschlägigen Regelwerke wie das DVGW-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DVGW-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu be- achten. Die Beseitigung des Schmutzwassers soll erklärtermaßen über den bestehenden Mischwasserkanal und die zentrale Kläranlage der Stadt erfolgen. Dagegen habe ich keine Bedenken, nachdem eine ausreichende Reinigungskapazität verfügbar ist.

Die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit des planerisch vorbereiteten Vorhabens gehört nicht zu den öffentlichen Belangen, die ich gegenüber der Stadt zu vertreten habe. Im Hinblick auf § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB äußere ich mich deshalb ausdrücklich nicht zu diesem Punkt.

Eine Kostenbelastung aus der Realisierung des Vorhabens und der Infrastrukturmaßnahmen, die Voraussetzung dafür sind, erwartet die Stadt nach dem Abschnitt 7.0 der Entwurfsbegrün- dung erklärtermaßen nicht.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse des zusätzlichen Verfahrens gem. § 4a (3) BauGB an- gepasst.

Begründung:

Während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB war aufgefallen, dass in den zeichnerischen Festsetzungen nicht das ganze gesetzlich geschützte Biotop des Sandmagerrasens im Norden des Plangeltungsbereiches erfasst war.

Da es jedoch grundsätzlich Planungsziel ist, den Sandmagerrasen planungsrecht- lich zu sichern, wurde die Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf den gesamten in der Biotoptypenkartierung erfassten Bereich ausgedehnt. Die Grund- züge der Planung wurden hierdurch nicht berührt. Insofern wurde die geänderte

Das angesprochene Ersetzen einer Funktion des Naturhaushalts in gleichartiger Weise ist nicht generell zu gewährleisten. So ist z. B. eine Versiegelung i. d. R. nicht durch eine Entsiegelung aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zu kompensieren. Aus diesem Grunde verwendet man im Rahmen der Bauleitplanung

Modelle, die mit Hilfe von Punktesystemen eine Kompensation ermöglichen. Zusätzlich erfolgt selbstverständlich mit dem Rückbau der Villa Rosé eine Entsiegelung, die nicht direkt in die Bilanzierung eingeflossen ist.

Die Hinweise zum angrenzenden Wald werden zur Kenntnis genommen. Der Wald ist nicht im Plangeltungsbereich und insofern von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Der Planbereich ist seit 1891 gewerblich genutzt worden. Aufgrund des licht bis locker bestockten älteren Kiefernwald, geschätzt ca. 100- bis 120-jährig, mit einzelnen jüngeren Kiefern, Birken und Eichen aufgelockerten Baumbestandes kann davon ausgegangen werden, dass im vorliegenden Falle zuerst die bauliche Nutzung vorlag und infolge sich der Wald in diese Richtung entwickelt hat. Insofern kann die Betrachtung der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen bezügl. nachbarschaftlicher Abstandsregelung resp. Gefahrenabwehr auch i.S. des Verursacherprinzips erfolgen. In den städtebaulichen Vertrag wird aufgenommen, dass zu dem nordwestlich angrenzenden Wald aus Gründen der Gefahrenabwehr ein Mindestabstand von 25 m mit baulichen Anlagen einzuhalten ist.

In der Begründung erfolgt ein Hinweis auf die angebotene Begleitung des Umweltamtes – Untere Bodenschutzbehörde aufgrund der ehemaligen Nutzung im Zuge des Planvollzugs. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für den Fall einer Versickerung auf dem Grundstück und die damit ggf. verbundene Problematik mit belasteten Bodenmaterial.

3 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben keine Stellungnahme

4 Staatliches Baumanagement Braunschweig keine Stellungnahme

5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 05.03.2013

Aus Sicht des Fachbereiches **Bergaufsicht CLZ** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Durch die Planung könnte eine Gashochdruckleitung der E.ON Avacon AG betroffen sein. Bitte beachten Sie, dass im Bereich von Gashochdruckleitungen Schutzstreifen zu beachten sind, die von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten sind.

Für den genauen Verlauf und die Bemessung des Schutzstreifens beteiligen Sie bitte das Unternehmen.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Bemerkung:

Die E.ON Avacon AG ist in dem Planverfahren beteiligt worden. Einwendungen zu der vorgelegten Planung wurden nicht vorgetragen. Es wurde auf umfangreiche Anlagen hingewiesen, die jedoch im Bestand gesichert sind. Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme der E.ON Avacon AG in der Begründung zur Beachtung bei der weiteren Planrealisierung.

6 E.ON Kraftwerke GmbH, Helmstedt keine Stellungnahme

7 NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover keine Stellungnahme

8 NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel Stellungnahme vom 11.03.2013

Der o. a. Bebauungsplan weist ein Sondergebiet an der Ostseite der Landesstraße 644 innerhalb der für Helmstedt festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.

Laut Bebauungsplan soll die verkehrliche Erschließung des neu zu bauenden Outlet-Centrums über einen noch zu errichtenden Kreisverkehrsplatz im Zuge der Landesstraße erfolgen.

Mit der Anbindung des Outlet-Centrums (OOH) wird das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße in einem nicht unerheblichen Umfang erhöht. Darüber hinaus beeinflusst der künftige Kreisverkehrsplatz, auch in Verbindung mit dem naheliegenden Bahnübergang der Lappwald-Bahn, den Verkehr der L 644 nicht unerheblich. Im Weiteren sind die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs durch das OOH bis in die Einmündung der Werner-von-Siemens-Straße gegeben. Die Beeinflussung der geplanten Baumaßnahme auf die Landesstraße 644 reicht demzufolge über den Rahmen des vorgelegten Bebauungsplanes hinaus.

Die Anlage des Kreisverkehrsplatzes zur Erschließung des OOH wird im Hinblick auf die künftigen verkehrlichen Anforderungen als geeignet angesehen. Voraussetzung ist allerdings, dass mit den gewählten Abmessungen die Verkehre problemlos abgewickelt werden können. Hier ist ein entsprechender Nachweis mit Schleppkurven zu führen.

Hinsichtlich des Kreisverkehrsplatzes ist noch anzumerken, dass innerorts in allen zuführenden Ästen Inseln vorzusehen sind.

Darüber hinaus ist eine verkehrssichere Radfahrer-/ Fußgängerführung zu gewährleisten, bei der auch der Bereich von der Einmündung der Werner-von-Siemens-Straße stadteinwärts bis zum OOH und darüber hinaus zu berücksichtigen ist.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen sind die abschließende räumliche Ausdehnung des Kreisverkehrsplatzes sowie eine entsprechende Radfahrer-/ Fußgängerführung noch nicht erkennbar.

Dem Bebauungsplan kann daher nicht zugestimmt werden.

Der durch die Anbindung des OOH entstehende zusätzliche Verkehr bedingt den Ausbau des Knotenpunktes L 644/ Werner-von-Siemens-Straße, da in diesem Knotenpunkt die zukünftigen Verkehrsmengen nicht leistungsfähig abgewickelt werden können. Entsprechend dem Verkehrsgutachten ist mit einer Lichtsignalanlage, einer zusätzlichen Linksabbiegespur im Verlauf der L 644 sowie einer zusätzlichen Linkseinbiegespur in der Werner-von-Siemens-Straße eine verkehrsgerechte Abwicklung der künftigen Verkehrsströme gewährleistet.

Die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Knotenpunkt L 644/ Werner-von-Siemens-Straße scheidet aufgrund der räumlichen Verhältnisse aus.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrsabwicklung im Einmündungsbereich L 644/ Werner-von-Siemens-Straße ist dieser Bereich mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Alternativ kann auch eine planungsrechtliche Absicherung nach § 38 NStrG erfolgen. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplans auch die Rechtskraft für einen Plan für den Ausbau des Knotenpunktes L 644/ Werner-von-Siemens-Straße vorliegt. Die bauliche Umsetzung der Planung des Knotenpunktes L 644/ Werner-von-Siemens-Straße muss vor Inbetriebnahme des OOH abgeschlossen sein.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Ausbauplanung für den Kreisverkehr zur Anbindung des Vorhabens wird im weiteren Verlauf der Ausbauplanung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Außenstelle Wolfenbüttel (NLStbV) abgestimmt. Die Belange des fließenden Verkehrs sowie der Fußgänger und Radfahrer sind in die Planung mit eingeflossen. Aufgrund der räumlichen Begrenztheit des Straßenkörpers der Emmerstedter Straße besteht nach ersten Einschätzungen keine Möglichkeit, durchgängig getrennte Radwege anzulegen. Insofern wird voraussichtlich der Radverkehr auch weiterhin die Fahrbahn benutzen müssen. Inwiefern dieses durch die Abmarkierung eines Fahrradstreifens oder andere Maßnahmen erfolgen wird, ist noch nicht abschließend geregelt. In dem Bebauungsplan ist die erforderliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dieses ist zur Erlangung der Rechtssicherheit bei dem gewählten Verfahren ausreichend. Wie oben erwähnt wird die Stadt Helmstedt als Straßenbaulastträger aber selbstverständlich die weitere Ausbauplanung mit der NLStbV abstimmen.

Der Stadt Helmstedt ist bewusst, dass ein Ausbau des Knotenpunktes Emmerstedter Straße / Werner-von-Siemens-Straße aufgrund des Planvorhabens zu erfolgen hat. Erste Untersuchungen des Verkehrsplaners zeigen, dass die Verkehre sich mittels Linkseinbieger in der Werner-von-Siemens-Straße und einer Lichtsignalsteuerung abwickeln lassen. Hier geht die Planungsabsicht der Stadt und der Behörde konform. Eine Aufnahme in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt nicht. Dieses hat in einem separaten Verfahren zu erfolgen. Ebenfalls teilt die Stadt nicht die Auffassung, der Knotenausbau Werner-von-Siemens-Straße / Emmerstedter Straße muss zum Satzungsbeschluss rechtskräftig gesichert sein. Die Stadt hat abgeklärt, dass über den Ausbau des betreffenden Knotenpunktes grundsätzliches Einvernehmen mit der NLStbV besteht. Da ein Knotenausbau erst mit Planvollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird, ist eine Koppelung an den Satzungsbeschluss nicht erforderlich. Richtig ist, dass vor Inbetriebnahme des Vorhabens der Ausbau des Knotens resp. zuvor die rechtliche Sicherung erfolgt sein muss. Da im Hinblick auf die Durchführung der Baumaßnahme keine rechtlichen und materiellen Hindernisse entgegenstehen, ist eine Abtrennung des Verfahrens von der Bauleitplanung in diesem Fall vertretbar.

Die Stadt wird die Erforderlichkeit des Ausbaus sowie die damit verbundene Kostenübernahme durch den Verursacher (Investor) als Voraussetzung für die Inbetriebnahme des Vorhabens im städtebaulichen Vertrag verbindlich regeln.

9 LGLN – Katasteramt Helmstedt**Stellungnahme vom 14.02.2103**

Durch die nicht korrekte Jahresangabe (Aktualitätsstand 2011) im Quellenvermerk der Kartengrundlage weist der von Ihnen zur Auslegung bereitgestellte Bebauungsplan B 316 absolut nicht den aktuellen Gebäudebestand und somit nicht den aktuellen Kartengrundriss nach.

Die Gebäude wurden bereits in den Jahren 2007 und 2008 auf dem ehemaligen Hellac-Gelände abgerissen und die Liegenschaftskarte zur jeweiligen Zeit fortgeführt.

Das verantwortliche Büro, Dr. Schwerdt, hat aber im Dezember 2012 für diesen Bebauungsplan aktuelle Daten von uns erhalten.

Ich bitte Sie, den Bebauungsplan daraufhin zu ändern, dass entweder der Grundriss aktualisiert wird oder im Quellenvermerk den Aktualitätsstand auf das Jahr 2006 zu korrigieren.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten. Die Kartengrundlage wird ausgetauscht.

Begründung:

Der Bebauungsplan wird auf die aktuelle Kartengrundlage übertragen.

10 LGLN, RD Braunschweig**keine Stellungnahme****11 LGLN, RD Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst****Stellungnahme vom 14.02.2013**

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luft-

bildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Anlage: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbe-
reich vorliegt.

Bemerkung:

Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei
der weiteren Planrealisierung.

12 Nds. Forstamt Wolfenbüttel

Stellungnahme vom 05.03.2013

Hinsichtlich der von mir zu vertretenden öffentlichen Belange nehme ich zu den vorliegenden
Planungen wie folgt Stellung:

Im Nordwesten grenzt an den Plangeltungsbereich ein Waldbereich an. Es handelt sich um
einen licht bis locker bestockten älteren Kiefernwald, geschätzt ca. 100- bis 120-jährig, mit
einzelnen jüngeren Kiefern, Birken und Eichen.

In der Waldfunktionenkarte ist dieser Waldbereich als Wald mit besonderer Klimaschutzfunktio-
on dargestellt. Nach dem Forstlichen Rahmenplan für den Großraum Braunschweig handelt
es sich bei dem Wald um ein Gebiet zur Vergrößerung des Laubbaumanteils. Im RROP 2008
für den Großraum Braunschweig findet sich keine Waldflächendarstellung, der Waldbereich
gehört aber zu einem Vorbehaltsgebiet Erholung.

Nach den Ausführungen des RROP sollen die Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund
ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und
sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer
konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehal-
ten werden. Dieses entspricht auch dem Grundsatz nach dem Niedersächsischen Landes-
raumordnungsprogramm, dass Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung frei-
gehalten werden sollen. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich),
bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand
(100 m) nicht gewahrt werden kann, bzw. unterschritten werden muss, wird in der Begründung
des RROP 2008 gefordert, dass in Abstimmung mit der Wald- / Forstbehörde ein Mindestab-
stand zur Gefahrenabwehr eingehalten wird.

Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Planungen und dem vorhandenen Wald ist daher
zu berücksichtigen, dass zur Gefahrenabwehr vor umstürzenden Bäumen gegenüber bauli-
chen Anlagen ein Sicherheitsabstand eingehalten wird, der dem Fallbereich eines ausge-
wachsenen Baumes entspricht. Unter den hiesigen Verhältnissen und den aufstockenden
Baumarten dürfte dieser Sicherheitsabstand ca. 25 m betragen.

Die Einhaltung eines entsprechenden Abstandes lässt sich neben den bereits erwähnten
Grundsätzen nach dem RROP 2008 aus der Forderung der NBauO, § 3, ableiten, die besagt,
dass bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und für ihre Nutzung geeignet sein müs-
sen, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet
werden.

Neben dem primären Zweck von Waldabstandsvorschriften als Schutz von Leben und Ge-
sundheit der Nutzer baulicher Anlagen, wenn z. B. infolge von Stürmen. Bäume bzw. abbre-
chende Äste auf bauliche Anlagen fallen, bestehen Gefahren für die bauliche Anlage selbst.
Insbesondere vor dem Hintergrund von Orkanstürmen liegen die Gefahren des Windwurfs auf
der Hand. Weitere Gründe für ausreichende Waldabstandsregelungen sind u. a. Erschwernis-
se bei der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung zu Lasten des Waldeigentümers (zusätzli-
che Aufwendungen des Waldeigentümers für Maßnahmen der Verkehrssicherung oder für
spezielle Sicherungsmaßnahmen bei Fällungsarbeiten), der Schutz der ordnungsgemäßen
Waldrandfunktion, und bei entsprechender Ausgangslage wie dem hier stärker waldbrandge-

fährdeten Kiefernwald auch der Schutz vor Feuergefahren, zum einen für den Wald oder aber auch durch einen Waldbrand für die baulichen Anlagen.

Ein Konfliktlösungsvorschlag gegenüber einem großen Waldabstand zur Gefahrenabwehr bzgl. umstürzender Bäume besteht im innerörtlichen Bereich darin, dass zur Beseitigung der Gefahrenlage ein gestufter Waldrandaufbau erfolgt, und sich der Waldeigentümer eine Baulast über den Aufbau und die Unterhaltung eines stufigen Waldrandes eintragen lässt. Vom Bauherrn muss er sich hierfür neben der Übernahme der Kosten für die Baulast die Zahlung einer pauschalen Gewinneinbuße vertraglich zusichern lassen. Die Baulast sichert dauerhaft mit dinglicher Wirkung unter Bindung künftiger Waldeigentümer, dass die Gefahren durch den unzureichenden Waldabstand beseitigt werden.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wald ist nicht im Plangelungsbereich und insofern von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Der Planbereich ist seit 1891 gewerblich genutzt worden. Aufgrund des vorherrschenden Baumbestandes mit einem Alter von den genannten rd. 100 bis 120 Jahren kann davon ausgegangen werden, dass im vorliegenden Falle zuerst die bauliche Nutzung vorlag und infolge sich der Wald in diese Richtung entwickelt hat. Insofern kann die Betrachtung der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen bezügl. nachbarschaftlicher Abstandsregelung resp. Gefahrenabwehr auch i.S. des Verursacherprinzips erfolgen. In den städtebaulichen Vertrag wird aufgenommen, dass zu dem nordwestlich angrenzenden Wald aus Gründen der Gefahrenabwehr ein Mindestabstand von 25 m mit baulichen Anlagen einzuhalten ist.

13	Forstamt Südniedersachsen	keine Stellungnahme
14	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme
15	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme
16	Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wolfenbüttel	keine Stellungnahme
17	Bischöfl. Generalvikariat Hildesheim	keine Stellungnahme

18	Landesverband der Jüdischen Gemeinden von Niedersachsen	Stellungnahme vom 05.03.2013
----	---	------------------------------

Ich nehme Bezug auf die Unterrichtung über die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. B 316. Die zwischen uns und dem Investor vertraglich vereinbarte Regelung ist berücksichtigt worden.

Bemerkung:

Die Stadt Helmstedt nimmt zur Kenntnis, dass die mit dem Landesverband der Jüdischen Gemeinden von Niedersachsen abgestimmten Regelungen bezüglich des ehem. jüdischen Friedhofes und dem Umgang mit diesem Sachverhalt berücksichtigt sind.

19	Eisenbahn-Bundesamt, Hannover	Stellungnahme vom 20.02.2013
----	-------------------------------	------------------------------

Gegen den Bebauungsplan Nr. B 316 bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes grundsätzlich keine Bedenken.

Bei Einsatz von Hubgeräten (Kran, Mobilkran, Bagger o.ä.) während der Bauphase ist das Überschwenken des Bahngeländes mit oder ohne Last am Haken grundsätzlich untersagt. Es muss sichergestellt sein, dass durch geeignete Maßnahmen der Eisenbahnbetrieb weder behindert noch gefährdet werden kann.

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG
-----	-----	--

Ich weise jedoch vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können.

Falls noch nicht geschehen, bitte ich unbedingt

- DB Services Immobilien GmbH Immobilienbüro Hannover als Ansprechpartner des DB – Konzerns,
- die Lappwaldbahn als Pächter und Eisenbahninfrastrukturbetreiber dieser Strecke
- und die Landeseisenbahnaufsicht Niedersachsen (LEA),

zu beteiligen.

Bemerkung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt; es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und allgemeinen Planungssicherheit.

Die angesprochenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

20	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH		keine Stellungnahme
-----------	---	--	----------------------------

21	LEA GmbH		Stellungnahme vom 11.03.2013
-----------	-----------------	--	-------------------------------------

Die Unterlagen zu der o. g. Bauleitplanung der Stadt Helmstedt haben wir durchgesehen. Nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen unmittelbar die Bahnanlagen der Lappwaldbahn Service GmbH, Nebenbahnstrecke Helmstedt – Grasleben.

Durch diese Bauleitplanung sind die eisenbahntechnischen Belange dieser Bahnanlagen nicht betroffen. Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. B 316 keine Einwände.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen.

22	Lappwaldbahn Service GmbH		keine Stellungnahme
-----------	----------------------------------	--	----------------------------

23	Westfälische Almetalbahn GmbH		keine Stellungnahme
-----------	--------------------------------------	--	----------------------------

24	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		Stellungnahme vom 18.02.2013
-----------	---	--	-------------------------------------

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir bitten jedoch zu beachten:

Bitte beachten Sie unsere, im Randbereich des Geltungsbereiches verlaufenden Trassen. Wir bitten Sie, uns frühzeitig über die geplante veränderte Verkehrsführung zu informieren. Da der geplante Kreisverkehr ursächlich durch das genannte Projekt entsteht, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass wir die Kosten einer u. U. notwendigen Umverlegung unserer Anlagen dem Investor in Rechnung stellen werden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit

möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linie im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Wir bitten sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzstruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Das bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom AG da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Unsere Adresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 23 (Technische Infrastruktur Niederlassung Nord-west, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig).

Bemerkung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, es erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Begründung.

Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information insbesondere im Hinblick auf die Planrealisierung.

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.02.13.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese

aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Bemerkung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, es erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Begründung.

Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information insbesondere im Hinblick auf die Planrealisierung.

26 Deutsche Post AG**keine Stellungnahme****27 Landwirtschaftskammer Niedersachsen****Stellungnahme vom 27.02.2013**

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Mit der vorliegenden Planung soll ein etwa 3,4 ha großes Plangebiet im Gewerbegebiet Emmerstedt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Designer-Outlet-Centrum" festgesetzt werden.

Aufgrund des Bebauungsplans sind derzeit kaum Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Belange erkennbar. Wir gehen davon aus, dass der geplante Kreisverkehr den landwirtschaftlichen Verkehr nicht beeinträchtigt, weisen jedoch darauf hin, ggf. abgeschrägte Bordkanten in diesem Bereich zu verwenden. Auch bei weiteren baulichen Maßnahmen im Knotenpunkt Werner-von-Siemens-Straße/ Emmerstedter Straße darf der landwirtschaftliche Verkehr nicht beeinträchtigt werden. Landmaschinen können eine Breite von bis zu 3,0 m oder mit Ausnahme genehmigung 3,5 m und mehr betragen.

Unter Berücksichtigung unserer Anregungen und Hinweise bestehen zum Planvorhaben keine Bedenken.

Bemerkung:

Bei der Emmerstedter Straße handelt es sich um eine klassifizierte Straße (L 644). Im Rahmen der Verkehrsplanung wurden u. a. auch die Schleppkurven für die jeweiligen Bemessungsfahrzeuge berücksichtigt. Dementsprechend sind die einzelnen Durchfahrtquerschnitte sowie die Kreisverkehrsplätze ausgelegt worden. Da weder der Bebauungsplan noch eine Planfeststellung exakte Aussagen zur Wahl der zu verwendenden Bordanlagen berücksichtigen, werden diese Hinweise in die Begründung zur Beachtung beim weiteren Planvollzug eingestellt.

28 Nds. Landvolk Braunschweiger Land e.V.**Stellungnahme vom 06.03.2013**

keine Anregungen

29 Industrie- und Handelskammer Braunschweig**Stellungnahme vom 08.03.2013**

Mit Schreiben vom 11.02.13 haben Sie uns um Stellungnahme zur o. g. Bebauungsplanung gebeten. Die Planung beinhaltet die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Designer-Outlet-Centrum" auf dem ehemaligen Gelände der Fa. HELLAC an der Emmerstedter Straße. Für das Designer-Outlet-Centrum (DOC) soll eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 9.990 m², textlich festgeschrieben werden. Davon dürfen den Planunterlagen zufolge maximal 7.000 m² Verkaufsfläche auf Bekleidung, maximal 2.000 m² auf Schuhe, Lederwaren und Sportartikel, maximal 990 m² auf Heimwerkergeräte mit Zubehör sowie maximal 990 m² auf Haus- und Heimtextilien, keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel, Genussmittel und elektronische Artikel entfallen. Die Planung ist aus Sicht der IHK Braunschweig sowohl aus formellen bzw. ver-

fahrensrechtlichen Gründen als auch aus inhaltlichen Gründen abzulehnen. Wir begründen dies wie folgt:

A. Zum Verfahren

1.) Raumordnungsverfahren zwingend erforderlich

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt nach eigener Aussage, die Bauleitplanung und Baugenehmigung für das DOC an der Emmerstedter Straße unter Umgehung eines Raumordnungsverfahrens abzuwickeln. Dass die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens in dieser Angelegenheit zwingend ist, wurde der Stadt Helmstedt von der unteren Landesplanungsbehörde bereits mehrfach eindringlich mitgeteilt. Entgegen den Ausführungen in der Planbegründung bestehen deutliche Anhaltspunkte dafür, dass das aktuelle DOC-Projekt mit den im Landesraumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm niedergelegten Zielen der Raumordnung kollidiert (nähere Hinweise hierzu im Folgenden). Solange diese Anhaltspunkte nicht im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens entkräftet werden können, ist davon auszugehen, dass die o. g. Bebauungsplanung im Widerspruch zu § 1 Abs.4 BauGB steht, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Von der wissentlichen Verabschiedung einer potenziell rechtswidrigen Bebauungsplanung können wir der Stadt Helmstedt - nicht zuletzt auch mit Blick auf die sich daraus ergebenden Haftungsrisiken - nur dringend abraten.

2.) Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Das o. g. Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hierzu stellen wir zunächst einmal fest, dass es ausgesprochen ungewöhnlich ist, bei Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung - und um ein solches handelt es sich hier zweifelsfrei - das beschleunigte Verfahren anzuwenden. Offensichtlich sollen mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens Mitwirkungsrechte von Verfahrensbeteiligten außer Kraft gesetzt werden. Zwar ist anzuerkennen, dass von der Möglichkeit einer verkürzten Beteiligungsfrist im Rahmen des aktuellen Verfahrensschritts nicht Gebrauch gemacht worden ist. Allerdings bewirkt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens, dass die mit der Bebauungsplanaufstellung verbundene Flächennutzungsplanänderung nicht mehr vom Landkreis Helmstedt genehmigt werden muss. Vielmehr kann der Flächennutzungsplan nach Aufstellung des Bebauungsplanes auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Durch den entfallenden Genehmigungsvorbehalt des Landkreises ist es somit möglich, die Bebauungsplanung ohne Berücksichtigung entgegenstehender Bedenken der Verfahrensbeteiligten (z. B. raumordnerischer Bedenken des Landkreises oder der unteren Landesplanungsbehörde) zum Abschluss zu bringen.

Möglich wird die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur durch einen formellen und in der Sache kurios anmutenden Kunstgriff. So ist die Anwendung des § 13a BauGB daran gebunden, dass der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Dieser formellen Anforderung Rechnung tragend wird die Bebaubarkeit im Plangebiet durch Textfestsetzung II.1.1 ohne sachlich nachvollziehbaren Grund auf eine Grundfläche von 19.990 m² beschränkt. Die ungewöhnliche Selbstbeschränkung steht in auffälligem Kontrast zu den verfügbaren Flächen. So soll im 33.800 m² großen Plangebiet eine Fläche von 31.500 m² für das Sondergebiet Designer-Outlet-Centrum ausgewiesen werden. Die Baugrenzen für das Sondergebiet sind dabei großzügig gefasst und würden abgesehen von den Randbereichen eine komplette Bebauung der Sondergebiete zulassen. Bei einem Projekt, dessen Verkaufsfläche allein knapp 10.000 m² umfasst, das weitere Verwaltungs-, Service- und Lagerflächen benötigt und zudem einen beträchtlichen Stellplatzbedarf aufweist, ist auch von entsprechendem Platzbedarf auszugehen. Um die Diskrepanz zwischen dem absehbaren Flächenbedarf für das DOC und der gewählten Beschränkung auf eine bebaubare Grundfläche von 19.990 m² zu erklären, wird in den Planunterlagen ausgeführt, dass es zur Zeit vorgesehen sei, alle erforderlichen Stellplätze unter der Mall anzuordnen. Dass diese Variante im Realisierungsfall tatsächlich zur Anwendung kommt, halten wir schon allein aus Kostengründen für unwahrscheinlich. Offenkundig dient die vorgegebene Stellplatzanordnung unter der Mall allein dazu, die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche unterhalb von 20.000 m² zu halten, um das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anwenden zu können. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens dürfte die bebaubare Grundfläche in einem späteren Schritt

auf das tatsächlich notwendige Maß ausgeweitet werden, wodurch sich dann insbesondere die Stellplätze ebenerdig in der Fläche anordnen ließen.

B. Zum Planungsinhalt

Im geplanten Designer-Outlet-Centrum auf dem ehemaligen Gelände der Fa. HELLAC an der Emmerstedter Straße sollen auf einer Verkaufsfläche von knapp 10.000 m² zentrenrelevante Sortimente gehandelt werden. Es liegt auf der Hand, dass ein solch starker zentrenrelevanter Handelsschwerpunkt auf den Handel in den umliegenden Zentren einwirkt. Nach unserer Auffassung werden die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen in erster Linie im Nahbereich beträchtlich sein. In seiner Existenz bedroht sehen wir dabei insbesondere den Handel in der Helmstedter Innenstadt.

1.) Bestehende Handelszentralitäten beachtlich

Zur Rechtfertigung der DOC-Planung werden in der Planbegründung Helmstedter Versorgungsdefizite und Kaufkraftabflüsse angeführt. Es wird damit der bereits in vorhergehenden Diskussionen wiederholt vermittelte, aber unzutreffende Eindruck erweckt, Helmstedt sei eine "Handelswüste". Das Gegenteil ist der Fall. Helmstedt verfügt über eine ansehnliche Verkaufsflächenausstattung und bereits seit Jahren über sehr beachtliche Handelszentralitäten (Verhältnis Einzelhandelsumsatz zu Nachfragepotential). So ermittelte die CIMA im Rahmen ihrer letzten Analyse zum Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Handelszentralität von 146,6. Dabei handelt es sich um den höchsten Wert aller Mittel- und Oberzentren in der gesamten Region Braunschweig mit Ausnahme der durch starke touristische Zuflüsse geprägten Stadt Goslar. Für den aperiodischen Bedarfsbereich, in den auch die DOC-Sortimente fallen, stellte die CIMA eine Handelszentralität von 154,1 fest. Auch hierbei handelt es sich um den höchsten Wert aller Mittelzentren in der Region Braunschweig mit Ausnahme der durch starke touristische Zuflüsse geprägten Stadt Goslar - höher noch als die Werte der Oberzentren Wolfsburg und Salzgitter und lediglich übertroffen durch den Wert des Oberzentrums Braunschweig. Für die Warengruppe "Wäsche, Bekleidung", die ja den Großteil des DOC-Sortiments ausmachen soll, berechnete die CIMA gar eine Handelszentralität von 189,4. Dieser Spitzenwert wird von keinem anderen Mittel- oder Oberzentrum in der Region Braunschweig erreicht. Helmstedt verzeichnet also insgesamt und gerade in den das DOC betreffenden Sortimentsbereichen per Saldo ganz erhebliche Kaufkraftzuflüsse. Vereinzelte Kaufkraftabflüsse sind saldiert lediglich in den Warengruppen "Sportartikel" (Handelszentralität 64,9), "Schuhe, Lederwaren" (Handelszentralität 81,7) und "Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien" (Handelszentralität 94,1) auszumachen. Die in diesen Bereichen möglicherweise empfundenen Versorgungslücken können jedoch nicht als Begründung für die Einrichtung eines 10.000 m² großen Designer-Outlet-Centrums herhalten, vielmehr lassen sie sich durch andere Lösungen sinnvoll schließen (wie dies in der Warengruppe "Elektro etc." durch Ansiedlung eines Elektromarktes an der Marientaler Straße aktuell ja auch geschieht).

2.) Starke Peripherie und geschwächte Innenstadt

Die erwähnten hohen Handelszentralitäten der Stadt Helmstedt resultieren in erster Linie aus der starken Entwicklung des Handels an der städtischen Peripherie. Hier sind vor allem die Einzelhandelsagglomerationen im Bereich Werner-von-Siemens-Straße mit Teilen der Emmerstedter Straße sowie Magdeburger Berg zu nennen. Mit dem Ausbau dieser peripheren Einzelhandelslagen haben sich die Gewichte der Einzelhandelsaktivitäten zugunsten der Peripherie und zulasten der Helmstedter Innenstadt in den vergangenen Jahren bereits deutlich verschoben. Die Helmstedter Innenstadt weist mit ihrer Verkaufsfläche von ca. 16.000 m² gerade noch ein Viertel der Helmstedter Gesamtverkaufsfläche auf. Zwar befindet sich der Verkaufsflächenanteil der Helmstedter Innenstadt damit im Durchschnitt der regionalen Mittelzentren, dennoch stellt die CIMA in ihrem Analysebericht zum Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept fest, dass in der Helmstedter Innenstadt ein ständig voranschreitender Trading-down-Prozess sowie eine deutliche Leerstandproblematik in den Innenstadtrandlagen zu beobachten ist. Daraus schließt die CIMA in ihrem Analysebericht: "Um ein weiteres Trading-down und die Zunahme innerstädtischer Leerstände zu stoppen, sollte die Stadt auch zukünftig an ihrem Einzelhandelskonzept festhalten und mit der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in peripheren Lagen restriktiv umgehen." Wie die CIMA sehen auch wir die Helmstedter

Innenstadt bereits als erkennbar geschwächt an. Auch nach unserer Auffassung sollte daher eine Ausweitung von Einzelhandelsangeboten in zentrenrelevanten Sortimentsbereichen außerhalb der Helmstedter Innenstadt unterbleiben.

3.) Ostfalen Outlet Center versus Helmstedter Innenstadt

Die Helmstedter Innenstadt verfügt trotz des erwähnten Trading-down-Prozesses noch über eine Verkaufsfläche von ca. 16.000 m², die unterschiedlichste Sortimentsbereiche und Qualitätsniveaus umfasst. Diesem traditionellen Handelszentrum der Stadt Helmstedt soll nun mit dem Ostfalen Outlet Center ein modernes und zugkräftiges Objekt gegenüber gestellt werden, das auf einer Verkaufsfläche von (zunächst) knapp 10.000 m² zentrenrelevante Sortimente von hoher Attraktivität anbietet. Unter Handelsaspekten käme die Ansiedlung des Ostfalen Outlet Centers aufgrund seiner Größe, Sortimentsstruktur und Anziehungskraft der Einrichtung einer zweiten Innenstadt gleich. Aus dem zwangsläufig entstehenden Wettbewerb zwischen dem traditionellen Zentrum der Helmstedter Innenstadt und dem künstlich geschaffenen Zentrum des Ostfalen Outlet Centers würde die Helmstedter Innenstadt unseres Erachtens als klarer Verlierer hervorgehen. Die heterogen strukturierte und mit innerstädtischen Strukturproblemen zu kämpfende Innenstadt hätte einem professionell gemanagten Center mit exzellenten Parkmöglichkeiten, zeitgemäßen Ladenflächen und attraktiven Innenstadtsortimenten wohl wenig entgegenzusetzen. Nach unserer Einschätzung ist davon auszugehen, dass noch vorhandene Magnetbetriebe in der Helmstedter Innenstadt im Falle der Realisierung des Ostfalen Outlet Centers über kurz oder lang schließen werden. Damit würden die Passanten- bzw. Kundenfrequenzen in der Helmstedter Innenstadt weiter zurückgehen. In der Folge wäre mit weiteren innerstädtischen Betriebsschließungen zu rechnen - in der Helmstedter Innenstadt gingen damit über kurz oder lang "die Lichter aus". Diese absehbaren gravierenden Auswirkungen auf die Helmstedter Innenstadt werden in der Materialsammlung der CIMA zur Ansiedlung eines Ostfalen Outlet Centers erheblich unterzeichnet. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Anmerkungen zur CIMA-Materialsammlung in Teil C dieser Stellungnahme.

Im Hinblick auf das Wettbewerbsverhältnis zwischen dem Ostfalen Outlet Center und der Helmstedter Innenstadt ist auch die zunehmende Dichte der Hersteller-Direktverkaufszentren zu berücksichtigen. So hat im August 2012 das Designer Outlet Soltau und im September 2012 das Designer Outlet Neumünster eröffnet. Aktuell bereiten die Designer Outlets Wolfsburg in einem zweiten Bauabschnitt die Einrichtung einer dritten Ellipse mit einer zusätzlichen Fläche von 6.000 m² vor. Es ist davon auszugehen, dass sich durch den fortschreitenden Ausbau zum einen die Konkurrenzsituation der Hersteller-Direktverkaufszentren untereinander deutlich zuspitzt. Der verschärfte Wettbewerb wird sich unseres Erachtens aber auch auf das Verhältnis zwischen den Hersteller-Direktverkaufszentren und den - die gleichen Sortimente anbietenden - Innenstädten auswirken. Die Rahmenbedingungen für die Koexistenz beider Angebotsformen werden dadurch schwieriger. Nach unserer Einschätzung werden die Hersteller-Direktverkaufszentren durch das vermehrte Auftreten typgleicher Wettbewerber künftig mit kleineren Einzugsbereichen auskommen müssen. Damit wächst die Notwendigkeit, Umsatzpotenziale aus der näheren Umgebung zu generieren. Dies dürfte dann einmal mehr zu Lasten der Innenstädte, im vorliegenden Fall zu Lasten der Helmstedter Innenstadt gehen.

Die Entwicklung bisher bestehender Hersteller-Direktverkaufszentren zeigt auch, dass diese nach ihrer Eröffnung durch anschließende Erweiterungen sukzessive vergrößert werden. Praktisch alle Hersteller-Direktverkaufszentren, die bereits seit einiger Zeit am Markt agieren, haben Erweiterungspläne bereits umgesetzt oder zumindest in der Schublade. Schon allein aufgrund des zuvor erwähnten Wettbewerbsdrucks der anderen Hersteller-Direktverkaufszentren ist ein entsprechendes Erweiterungsinteresse auch für das Ostfalen Outlet Center in Helmstedt zu erwarten. Die ohnehin schon außerordentlich problematische Verkaufsflächenrelation zwischen dem Ostfalen Outlet Center und der Helmstedter Innenstadt würde dann weiter zu Ungunsten des traditionellen Handelszentrums verschoben werden. Eine weitere Erosion der dann noch verbliebenen Handelsaktivitäten in der Helmstedter Innenstadt wäre die unvermeidliche Folge.

Eine Notwendigkeit, die Attraktivität des Ostfalen Outlet Centers durch eine Vergrößerung des Objektes zu stärken, könnte sich unseres Erachtens auch aus dem für ein Hersteller-

Direktverkaufszentrum suboptimalen Projektstandort ergeben. So finden sich klassische Standorte für Hersteller-Direktverkaufszentren idealerweise in direkter Nähe und Sichtbarkeit einer Autobahnabfahrt. Das Ostfalen Outlet Center liegt hingegen mehr als 3 km von der Anschlussstelle Helmstedt-West und ca. 1,4 km von der Anschlussstelle Helmstedt-Zentrum entfernt; eine Sichtbarkeit von der Autobahn ist nicht gegeben. Die Zufahrten von den Autobahnanschlussstellen führen überwiegend über zweispurige (eine Spur je Richtungsfahrbahn) Straßenverbindungen mit teilweise schwieriger und auch nur bedingt verbesserungsfähiger Verkehrsführung (z. B. Zufahrt von der Westumgehung zur Emmerstedter Straße über Kreuzungsbereich Otto-von-Guericke-Straße/ Werner-von-Siemens-Straße, Gleisquerung an der Emmerstedter Straße). Mit den in den Planunterlagen angesprochenen Ausbaumaßnahmen mögen sich zwar die Straßenverbindungen an das zu erwartende Verkehrsaufkommen anpassen lassen; die grundlegende Lagequalität, die durch eine für DOC-Verhältnisse eher unzureichende Autobahnnähe und -wahrnehmbarkeit geprägt ist, lässt sich dadurch jedoch nicht entscheidend aufwerten. Um trotz dieses Lagenachteils wettbewerbliche Attraktivität zu entfalten, wäre eine Vergrößerung des Ostfalen Outlet Centers rein betriebswirtschaftlich sicherlich eine nachvollziehbare Option. Eine andere Möglichkeit, den Lagenachteil weniger zum Tragen kommen zu lassen, wäre eine Lösung vom DOC-Konzept und eine Orientierung hin zum "normalen" Handel mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Ein Hinweis darauf, dass dem Wettbewerb mit typgleichen Anbietern ausgewichen werden soll, ist etwa der Braunschweiger Zeitung (Helmstedter Nachrichten) vom 23.02.13 zu entnehmen, in der der Bürgermeister der Stadt Helmstedt mit Blick auf die Konkurrenzsituation zum DOC Wolfsburg mit den Worten zitiert wird: "Ich glaube nicht, dass da eine besondere Konkurrenz entsteht, denn das Wolfsburger DOC ist in seiner Auswahl Edelklasse, unser Outlet-Center wird hingegen normale Produkte anbieten." Die hier angedeutete Abkehr vom Handel mit typischen DOC-Waren und Hinwendung zum Handel mit "normalen" innenstadtypischen Waren dürfte aber die Betroffenheit des Handels in der Helmstedter Innenstadt nochmals verstärken.

4.) Standort ist nicht städtebaulich integriert

In der Begründung zur o. g. Bebauungsplanung wird angeführt, dass mit dem Ostfalen Outlet Center kein künstliches Zentrum auf der "Grünen Wiese" entstehen würde; vielmehr befände sich der Standort in "städtebaulich integrierter Lage". Mitunter wird dort gar von einem "Standort in innerstädtischer Lage" gesprochen. Dieser Darstellung ist zu widersprechen. Dabei dürfte es unstrittig sein, dass der Vorhabenstandort nicht zur Helmstedter Innenstadt zu zählen ist; auf die Entfernung von ca. 2,0 Kilometern zum Helmstedter Stadtzentrum wird an anderer Stelle der Planunterlagen ja auch korrekt hingewiesen. Doch auch die behauptete städtebaulich integrierte Lage des Standortes ist - nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Integrationsgebotes gemäß Ziffer 2.3 Abs. 3 Satz 6 Landesraumordnungsprogramm 2008, wonach neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig sind - zu hinterfragen. Zwar handelt es sich bei dem Projektgrundstück um eine Industriebrache, die innerhalb des baulichen Zusammenhangs der Stadt Helmstedt an einer viel befahrenen Ein- bzw. Ausfallstraße liegt. Dies allein qualifiziert den Standort jedoch noch längst nicht als "städtebaulich integrierte Lage". In der Begründung zum Landeraumordnungsprogramm wird der Begriff folgendermaßen definiert: "Städtebaulich integrierte Lagen stehen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. ... Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. Ortsmitten/ Ortskerne als Hauptzentren sowie Stadtteilzentren als Nebenzentren das Kriterium der 'städtebaulich integrierten Lage' erfüllen." Angesichts der erwähnten Entfernung von 2,0 km zum Stadtzentrum muss ein enger räumlicher Zusammenhang zum Helmstedter Stadtzentrum bezweifelt werden. Ein enger funktionaler Zusammenhang zwischen Projektstandort und Stadtzentrum ist jedenfalls nicht zu erkennen. Dass sich ein solcher enger funktionaler Zusammenhang durch Maßnahmen wie etwa den in der Vergangenheit erwähnten Shuttle-Verkehr zukünftig herstellen lässt, bezweifeln wir ausdrücklich. Da die Lage an der Emmerstedter Straße zudem weder der Innenstadt, einer Ortsmitte, einem Ortskern oder einem Stadtteilzentrum zuzuordnen ist, weist der Projektstandort folglich nicht die Qualität eines städtebaulich integrierten Standortes im Sinne des Landesraumordnungsprogramms auf. Das raumordnerische Integrationsgebot wird damit missachtet.

Die städtebaulich integrierte Lage lässt sich auch nicht künstlich erzeugen, indem das Areal im Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt kurzerhand als "Zentraler Versorgungsbereich" gekennzeichnet wird. So ist die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches zugunsten eines einzelnen Einzelhandelsgroßprojektes inhaltlich wie rechtlich fragwürdig. Eine Klassifizierung als zentraler Versorgungsbereich verlangt vielmehr ein Zusammenspiel verschiedenster zentraler Versorgungsangebote, weshalb dieser Status üblicherweise nur Innenstädten, Stadtteilzentren oder auch Grund- und Nahversorgungszentren (also städtebaulichen Kernen) zugesprochen wird. Die Lage an der Emmerstedter Straße ist jedoch keiner dieser Kategorien zuzuordnen. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass das Verfahren zur Änderung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Helmstedt ohne Einbeziehung maßgeblicher Betroffener stattfand. Weder der örtliche Einzelhandel noch die IHK Braunschweig wurde an diesem Verfahren beteiligt. Die formelle Titulierung des Plangebietes als zentraler Versorgungsbereich ist somit aus Sicht der IHK Braunschweig abzulehnen.

5.) Synergieeffekte zwischen DOC und Innenstadt unwahrscheinlich

In der Begründung zum Bebauungsplan wird behauptet, dass sich das Vorhaben durch die infrastrukturelle Verbindung mit der Innenstadt positiv auf den innerstädtischen Einzelhandel auswirken werde. Diese Behauptung beruht offenbar allein auf Glaube und Hoffnung, belegt wird sie in keiner Weise. Unsererseits wird diese Einschätzung ausdrücklich nicht geteilt. Angesichts der Entfernung von 2,0 km zum Stadtzentrum und der Lage innerhalb eines vorwiegend gewerblich strukturierten Umfeldes ohne nennenswerte Bezüge zur Innenstadt muss es vielmehr als ausgesprochen zweifelhaft gelten, dass sich Synergieeffekte zum Helmstedter Stadtzentrum herstellen lassen. Auch denkbare Maßnahmen wie ein Shuttle-Verkehr zwischen DOC und Innenstadt oder im Outlet Center ausliegende Gutscheine für Innenstadtgeschäfte würden keine grundlegende Änderung dieser Sachlage bewirken, sondern wären eher kosmetischer Natur. Die in der Diskussion um das DOC häufig beschworenen Synergiepotentiale zwischen dem Ostfalen Outlet Center und der Innenstadt halten wir folglich für sehr begrenzt und auch nur schwer aktivierbar. Sofern also mit positiven Auswirkungen auf die Innenstadt argumentiert wird, wäre es angezeigt, diese in geeigneter Weise zu belegen. Belegt - wenn auch in der CIMA-Materialiensammlung unterzeichnet - sind stattdessen allein nachteilige Auswirkungen in Form der erheblichen Umsatzverluste, die die Helmstedter Innenstadt infolge der DOC-Ansiedlung erleiden würde.

6.) Ökonomische Effekte fragwürdig

Nach unserer Auffassung hat bereits die seit Jahren anhaltende Diskussion um die Ansiedlung des Ostfalen Outlet Centers der Helmstedter Innenstadt erheblichen Schaden zugefügt. So dürfte sich seit geraumer Zeit jeder an einem Engagement im Stadtzentrum interessierte Unternehmer die Frage stellen, ob sein innerstädtisches Investment nicht durch den Aufbau der "Ersatz-Innenstadt" an der Emmerstedter Straße entwertet wird. Wir halten es für sehr wahrscheinlich, dass vor diesem Hintergrund so manche innenstadtbezogene Investitionsentscheidung negativ ausgefallen ist. Daraus folgende nachteilige Auswirkungen auf Wirtschaftsleistung und Arbeitsplätze sind zu vermuten.

Auch die dem DOC-Projekt zugesprochenen wirtschaftlichen Effekte sind dabei zu relativieren. Zu bedenken ist, dass die durch den Einzelhandel abzuschöpfende Kaufkraft nicht etwa wächst (wegen des Bevölkerungsrückgangs im Raum Helmstedt sogar erkennbar schrumpft), sondern sich bei Realisierung eines Einzelhandelsgroßprojektes nur anders verteilt. Somit würde die Einrichtung des Ostfalen Outlet Centers zwar mit einer gewissen Anzahl neu geschaffener Arbeitsplätze verbunden sein, letztlich würden diese aber an anderer Stelle - und hierbei in erster Linie in der Helmstedter Innenstadt - wieder wegfallen. Die mit dem Projekt verbundene Arbeitsplatzbilanz wäre für Helmstedt also bei Weitem nicht so vorteilhaft wie es mitunter suggeriert wird. Neben rein quantitativen Aspekten sind hinsichtlich der Arbeitsmarkteffekte aber auch qualitative Aspekte zu berücksichtigen. Gerade der inhabergeführte Fach Einzelhandel in der Helmstedter Innenstadt zeichnet sich durch ein qualifiziertes Arbeitsplatzangebot sowie durch hohe Ausbildungsleistungen aus. Ob aus der Ferne gesteuerte Outlet-Stores dieses in gleicher Qualität gewährleisten könnten, muss zumindest als fraglich gelten.

C. Zur Materialsammlung der CIMA

Die Materialsammlung der CIMA zur Ansiedlung des Ostfalen Outlet Centers mit Stand vom 11.09.12 wurde uns im Nachgang zu den postalisch zugestellten Unterlagen zur o.g. Bebauungsplanung per Mail übersandt. In den Planunterlagen wird auf Inhalte der Materialsammlung Bezug genommen. Offensichtlich soll damit die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der DOC-Ansiedlung dargelegt werden. Hierzu ist die Materialsammlung jedoch ungeeignet, da sie erhebliche methodische bzw. inhaltliche Schwächen und Unvollständigkeiten enthält. Dies ist zweifelsohne auch der CIMA bewusst, die ihre Unterlage daher auch nicht - wie üblich und erforderlich - als "Gutachten", sondern lediglich als "Materialsammlung" tituliert. Die Materialsammlung taugt unter anderem aus folgend genannten Gründen nicht als Ausweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit.

1.) Mangelnde Aktualität und veraltete Datenbestände

Die Materialsammlung verwendet durchgängig Daten aus den Jahren 2008 bis 2009, obwohl in der Zwischenzeit zumindest in Teilen aktuellere Zahlen vorliegen. So wird beispielsweise der seither eingetretene und sich fortsetzende erhebliche Bevölkerungsrückgang mit seiner Auswirkung auf die verfügbare Kaufkraft im Raum Helmstedt ausgeblendet. Auch zwischenzeitliche Veränderungen der regionalen Einzelhandelslandschaft werden unter Punkt 3.5 zwar ansatzweise verbal umschrieben, haben aber offenkundig keinen Eingang in die Wirkungsanalyse gefunden. Dies betrifft etwa die derzeit stattfindende Erweiterung des DOC Wolfsdorf sowie die strukturellen Veränderungen im Elbe-Park bei Hermsdorf.

2.) Größe des Einzugsgebietes

Unter Punkt 3.4 der Materialsammlung wird ein Einzugsgebiet für das Ostfalen Outlet Center dargestellt. Dazu heißt es allerdings: "Das hier festgelegte Einzugsgebiet entspricht nicht dem betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens. Das Einzugsgebiet als Grundlage einer gutachterlichen Bewertung wurde relativ weitgreifend gewählt, um die regionalen Auswirkungen des Planvorhabens angemessen untersuchen zu können." Wie groß das tatsächliche, betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Ostfalen Outlet Centers sein würde, bleibt damit offen. Allerdings legt die erwähnte Formulierung nahe, dass es in der Realität kleiner ausfällt als die Darstellung in der Materialsammlung. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass ein großes Einzugsgebiet die Auswirkungen eines Vorhabens verwässert. Bei der Wahl eines kleineren Einzugsgebietes ergäben sich hingegen höhere Umverteilungsquoten.

3.) Analyse der Marktsituation Helmstedt fehlt

Unter Punkt 3.5 der Materialsammlung wird die regionale Angebotssituation thematisiert. Dabei wird die Marktsituation in den umliegenden Zentren grob umschrieben. Erstaunlicherweise unterbleibt eine Darstellung der Angebotssituation und -entwicklung ausgerechnet für die Stadt Helmstedt selbst, die als Standortkommune in erster Linie von der DOC-Ansiedlung betroffen wäre. Eine ausführliche Beschreibung von Lage und Entwicklung des Handelsstandortes Helmstedt unter besonderer Berücksichtigung der Helmstedter Innenstadt ist bei der Analyse der regionalen Angebotssituation zwingend geboten.

4.) Flächenproduktivität und Umsatzerwartung zu niedrig angesetzt

In der Materialsammlung werden die Flächenproduktivitäten für das Ostfalen Outlet Center deutlich zu niedrig angesetzt. Daraus folgend werden die Umsatzerwartungen und -umverteilungsquoten für das DOC erheblich unterzeichnet. So reicht die Spanne der Flächenproduktivitäten in der Materialsammlung der CIMA von 2.750 € je m² Verkaufsfläche bis zu 3.500 € je m² Verkaufsfläche. Dabei wird der als Untergrenze fungierende niedrigere Wert, der auf der Grenze der Wirtschaftlichkeit basieren soll, als "moderate case" bezeichnet, wohingegen der als Obergrenze fungierende höhere Wert als "worst case" betrachtet wird. Für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum sind derartige Flächenproduktivitätsansätze unrealistisch niedrig gewählt. In anderen Expertisen werden beträchtlich höhere Flächenproduktivitätsansätze verwendet - nachfolgend einige Beispiele:

- In den Studien im Rahmen der Raumordnungsverfahren zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum in der Lüneburger Heide wurde 2008 eine mittlere Flächenproduktivität von 4.500 € je m² Verkaufsfläche angesetzt.
- Im Verträglichkeitsgutachten zum DOC Wolfsburg wurde eine Flächenproduktivität von 5.900 € je m² Verkaufsfläche angenommen. Zwar wird die realisierte Flächenproduktivität für das DOC Wolfsburg im Evaluationsbericht 2010 lediglich auf 3.700 € je m² Verkaufsfläche geschätzt, dies wird jedoch mit der damals erst kurzen Betriebsdauer sowie dem Fehlen wichtiger Image- und Umsatzträger begründet. Nach Ende der Anlaufphase sind demnach deutlich höhere Flächenproduktivitäten zu unterstellen. Dennoch liegen selbst die für die Anlaufphase des DOC Wolfsburg kalkulierten Flächenproduktivitäten erkennbar oberhalb des "worst case"-Ansatzes der CIMA. Von einem "worst case" kann bei einer Flächenproduktivität von 3.500 € je m² Verkaufsfläche also definitiv nicht gesprochen werden.
- Im Gutachten der GMA zur Erweiterung des DOC Wertheim aus dem Jahre 2008 basiert die worst-case-Betrachtung auf einer Flächenproduktivität von 5.000 € je m² Verkaufsfläche.
- Im Gutachten der ecostra zur möglichen Realisierung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums in Sinsheim aus dem Jahre 2010 wird eine Flächenproduktivität von 7.630 € je m² Verkaufsfläche (in einzelnen Sortimentsbereichen sogar noch höher) angesetzt.

Die CIMA selbst weist in ihrer Beurteilung der GfK Prisma-Gutachten zum Ostfalen Outlet Center mit Schreiben vom 03.03.06 - ausführlich begründet und mit Beispielen unterlegt - darauf hin, dass die CIMA GmbH und die BBE Handelsberatung GmbH für Hersteller-Direktverkaufszentren in Deutschland von Flächenproduktivitäten ausgehen, die zwischen 4.000 bis 6.000 € je m² Verkaufsfläche über alle Branchen liegen. Wieso in der aktuellen CIMA-Materialiensammlung nun erheblich niedrigere Flächenleistungen Anwendung finden, ist vor dem Hintergrund der zuvor genannten Werte sachlich nicht nachvollziehbar.

Mit Hilfe der zu niedrig kalkulierten Flächenproduktivitäten wird in der CIMA-Materialiensammlung die zu erwartende Umsatzleistung des Ostfalen Outlet Centers auf Werte von 27,5 bis 35,0 Mio. € heruntergerechnet. Setzt man stattdessen mit 5.000 € je m² Verkaufsfläche nur den Mittelwert der von der CIMA selbst im Jahr 2006 als realistisch betrachteten Flächenproduktivitätsspanne an, so errechnet sich für das Ostfalen Outlet Center eine Umsatzleistung von 50,0 Mio. €. Entsprechend höhere Umsatzumverteilungen wären die Folge. Die Behauptung der CIMA, dass man in Modellrechnungen selbst unter Zugrundelegung höherer Flächenproduktivitäten keine gravierenden regionalen Auswirkungen habe feststellen können (Seite 8 der Materialiensammlung), ist in diesem Zusammenhang weder belegt noch nachvollziehbar. Stattdessen ist erkennbar, dass die Auswirkungen der DOC-Ansiedlung durch die in der Materialiensammlung enthaltenen niedrigen Flächenproduktivitäts- und Umsatzansätze erheblich unterzeichnet werden.

5.) Wirkungsprognose nicht transparent

Unter Punkt 4 der Materialiensammlung stellt die CIMA eine "Verträglichkeitsuntersuchung" in den Raum. Diese ist jedoch in keiner Weise transparent und nachvollziehbar. So bleibt unerklärt, wie die auf Seite 30 der Materialiensammlung verzeichnete Umsatzherkunft des Planvorhabens ermittelt worden ist. Statt einer detaillierten Darlegung, wie die Gewichtungen der einzelnen, aufgeführten Handelszentren entstanden sind, findet sich dort lediglich der Hinweis auf Erfahrungen und eingehende Wettbewerbsanalysen der CIMA sowie auf das intransparente Berechnungsverfahren nach Huff. Die daraus resultierenden Ergebnisse erscheinen jedoch ausgesprochen unplausibel. So ist es in höchstem Maße verwunderlich, dass das Ostfalen Outlet Center höhere Umsätze aus dem derzeit wenig attraktiven Elbe-Park bei Hermsdorf (12,9 Prozent des DOC-Umsatzes) als aus der gesamten Stadt Helmstedt (10,7 Prozent des DOC-Umsatzes) auf sich ziehen soll. Diese unangemessen starke Gewichtung des Elbe-Parks bei Hermsdorf ist sachlich nicht zu erklären. Vielmehr legt sie den Verdacht nahe, dass auf diese Weise die Gewichte der Umsatzherkunft anderer Handelszentren - und hierbei insbesondere der Innenstadt von Helmstedt - reduziert werden sollen. Insofern ist die gesamte Aufstellung der Umsatzherkunft des Planvorhabens in Zweifel zu ziehen.

In gleicher Weise intransparent ist die Ermittlung der unter Punkt 4.3 der Materialsammlung aufgelisteten Umverteilungsquoten. Sie werden in der Materialsammlung lediglich als Behauptung in den Raum gestellt, ohne ihre Herleitung zu erläutern. Auch hier fällt die vorgeblich starke Betroffenheit des Elbe-Parks bei Hermsdorf auf. Dadurch, dass ein erhebliches Maß der Umsatzumverteilung dem Elbe-Park zugeschlagen wird, reduzieren sich die Umverteilungsquoten für andere Handelszentren wie etwa die Helmstedter Innenstadt. Vor diesem Hintergrund ist die gesamte Auflistung der mit dem Planvorhaben verbundenen Umverteilungsquoten in Zweifel zu ziehen. Generell sind die in der Materialsammlung unter dem Punkt "Verträglichkeitsuntersuchung" enthaltenen Zusammenstellungen nicht geeignet, die Auswirkungen der DOC-Ansiedlung an der Emmerstedter Straße realistisch einschätzen zu können. Hierzu ist vielmehr eine in allen Teilen nachvollziehbare und auf Plausibilität prüfbare qualifizierte Wirkungsanalyse zwingend erforderlich.

6.) Wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsstrukturen

Trotz der zuvor erwähnten Mängel, die eine Unterzeichnung zur Folge haben, weist die Materialsammlung der CIMA immer noch beträchtliche Umsatzumverteilungsquoten für die Handelszentren im regionalen Umfeld, insbesondere aber für das Helmstedter Stadtgebiet, aus. Am stärksten betroffen ist dabei erwartungsgemäß die Innenstadt, für die die CIMA (im als solchen bezeichneten "worst case") Umsatzumverteilungsquoten von 12,0 Prozent für alle Sortimente, von 12,3 Prozent für den Sortimentsbereich Bekleidung und von 8,9 Prozent für den Sortimentsbereich Schuhe benennt. Es liegt auf der Hand, dass diese Werte bei Ansatz realistischer Annahmen (wie angemessene Flächenproduktivität, angemessene Gewichtung der zu betrachtenden Handelszentren etc.) weitaus höher ausfallen würden. Dennoch sollten bereits die von der CIMA genannten Werte alle Entscheidungsträger nachdenklich stimmen. Auch die CIMA selbst sieht erstaunlicherweise von einer eigenen Bewertung ab und notiert stattdessen auf Seite 37 der Materialsammlung nur: *"Abwägungsrelevante Umverteilungswirkungen sind insbesondere innerhalb Helmstedts zu erwarten. Es liegt somit im Ermessen der Stadt Helmstedt, die Chancen und Risiken der Ansiedlung im Rahmen des B-Planverfahrens gegeneinander abzuwägen."* Dass eine sachverständige Institution wie die CIMA auf eine eigene Bewertung der Umverteilungswirkungen verzichtet, ist im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens absolut unüblich. Dies lässt nur den Schluss zu, dass die gutachterliche Bewertung mit den Erwartungen des Auftraggebers der Materialsammlung nicht kompatibel gewesen wäre. Ähnlich verhält es sich auch mit den Ausführungen der CIMA auf Seite 44 der Materialsammlung, wo es zur Frage der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsstrukturen lediglich heißt: *"Die CIMA hat im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung dargelegt, welche Beeinträchtigungen auf die Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte im Einzugsgebiet zu erwarten sind."* Eine ausdrückliche gutachterliche Bestätigung der Nicht-Beeinträchtigung fehlt auffälliger Weise auch hier. Es muss somit davon ausgegangen werden, dass sowohl eine wesentliche Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereiches der Helmstedter Innenstadt als auch ein Verstoß gegen das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot vorliegt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der in der Materialsammlung sowie in der Planbegründung angesprochene Schwellenwert einer Umsatzumverteilung von 10 Prozent nicht lediglich als "Anfangsverdacht" zur Unverträglichkeit zu betrachten ist, über den man sich im Einzelfall im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung auch hinwegsetzen kann. Vielmehr ist er als eine Art Regelvermutung zu betrachten. Umsatzumverteilungen oberhalb von 10 Prozent legen also nahe, dass wesentliche Beeinträchtigungen bestehen. Die CIMA selbst führt in zahlreichen anderen Gutachten aus, dass sie als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen im Allgemeinen die 10 Prozent-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab verwendet. Je nach Situation vor Ort können dabei Abweichungen möglich sein. So ist die Grenze der Umsatzumverteilung von 10 Prozent nur auf strukturell gesunde und belastbare Versorgungszentren anzuwenden. Zentren, die bereits geschwächt und durch Trading-down-Effekte gekennzeichnet sind, sind hingegen anders zu bewerten. Maßgeblich sind dabei erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 Prozent eintreten können. Dass es sich bei der Helmstedter Innenstadt um einen bereits geschwächten Zentralen Versorgungsbereich handelt, wurde oben bereits angesprochen und auch von der CIMA bestätigt. Für die Helmstedter Innenstadt sind also erhebliche städtebauliche Funktionsverluste

te bereits bei einer Umsatzumverteilungsschwelle deutlich unterhalb von 10 Prozent zu erwarten. Insofern weisen bereits die in der Materialsammlung enthaltenen, unterzeichneten Umverteilungswerte auf eine Unverträglichkeit der DOC-Ansiedlung hin.

7.) Verträglichkeit sonstiger Sortimente wird nicht betrachtet

Die in der Materialsammlung enthaltenen Verträglichkeitsberechnungen beziehen sich allein auf die Sortimentsbereiche "Bekleidung, Wäsche" und "Schuhe, Lederwaren". Die sonstigen Sortimente, die im Ostfalen Outlet Center gehandelt werden sollen, sind in den Verträglichkeitsberechnungen hingegen nicht berücksichtigt worden. Den Textfestsetzungen des o. g. Bebauungsplanes zufolge wären diese Sortimente jedoch in maßgeblicher Dimensionierung zulässig. So ermöglicht der Bebauungsplan ein Angebot von Sportartikeln auf einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m². Auch Haus- und Heimtextilien, keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel, Genussmittel, elektronische Geräte oder Heimwerkergeräte dürfen auf einer Verkaufsfläche von 990 m² angeboten werden, wobei es durchaus möglich ist, die gesamten 990 m² mit nur einem einzigen Sortiment zu belegen. Im Vergleich zu den in Helmstedt vorhandenen Verkaufsflächen dieser Sortimente (z. B. Sportartikel 460 m² oder Uhren, Schmuck, Optik zusammengekommen 730 m²; aus Analysebericht der CIMA zum Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept) handelt es sich damit um beträchtliche Größenordnungen, die gravierende Auswirkungen auf das bestehende Angebot in einzelnen Sortimentsbereichen zur Folge haben können. Dennoch fehlen in der Materialsammlung Aussagen zu diesen Sortimentsgruppen völlig. Zur sachgerechten Betrachtung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der DOC-Ansiedlung wäre eine Verträglichkeitsuntersuchung unter Einbeziehung dieser sonstigen Sortimente jedoch zwingend erforderlich.

8.) Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung bleibt ungeprüft

Punkt 5 der Materialsammlung der CIMA steht unter der Überschrift "Verfahren zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben". Unter diesem Punkt werden raumordnerische Vorgaben aufgeführt, ohne dass eine adäquate Prüfung auf Erfüllung dieser Vorgaben erfolgt. Die Unzulänglichkeit der Materialsammlung im Hinblick auf Erfüllung des Beeinträchtigungsverbot haben wir bereits zuvor erwähnt. Ausführungen zum Integrationsgebot fehlen in der Materialsammlung völlig. Zum Kongruenzgebot wird ohne weitere Kommentierung lediglich auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 15.03.12 verwiesen. Diesem Urteil zufolge ist die Einhaltung des Kongruenzgebotes für viele Regionen Niedersachsens nicht überprüfbar, da Verflechtungsbereiche nicht ausgewiesen bzw. auch nicht hinreichend bestimmbar sind. Dieser Mangel besteht jedoch in der Region Braunschweig nicht, da für Helmstedt im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ein mittelzentraler Verflechtungsbereich ausgewiesen ist. Eine Prüfung des Kongruenzgebotes ist für die die DOC-Ansiedlung daher nach wie vor möglich und notwendig. Somit ist festzustellen, dass zentrale raumordnerische Vorgaben, an denen die Ansiedlung des Ostfalen Outlet Centers zu messen ist, in der Materialsammlung unbehandelt und ungeprüft bleiben. Damit stellen die Materialsammlung und die darauf Bezug nehmende Planbegründung keine geeigneten Grundlagen für eine sachgerechte Beurteilung raumordnerischer Vorgaben dar. Sollte die Stadt Helmstedt das o. g. Bebauungsplanverfahren auf dieser unzureichenden Basis dennoch fortführen, würde sie die vorzunehmende Abwägung wesentlich mit grundlegenden Mängeln bzw. Fehlern behaften. Es ist zu erwarten, dass die Bebauungsplanung dann einer rechtlichen Überprüfung unterzogen würde.

Aus den zuvor genannten Gründen halten wir die mit der o. g. Bebauungsplanung verfolgte Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums auf dem ehemaligen Gelände der Fa. HELLAC an der Emmerstedter Straße für verfehlt. Wir möchten anmerken, dass die im Rahmen der DOC-Planung zu Tage tretende der Gleichgültigkeit der Stadt Helmstedt gegenüber ihrer eigenen Innenstadt für uns kaum nachzuvollziehen ist. Ein solches Desinteresse an der weiteren Entwicklung des eigenen Stadtzentrums haben wir in langjähriger Praxis in keiner anderen Kommune unseres IHK-Bezirks feststellen müssen. Bei der Entscheidung für oder gegen ein Hersteller-Direktverkaufszentrum an der Emmerstedter Straße handelt es sich für die Stadt Helmstedt um eine grundlegende Richtungsentscheidung, die nicht nur die Handelsentwicklung, sondern letztlich die gesamte Stadtentwicklung betrifft. Wir legen der Stadt

Helmstedt eindringlich ans Herz, eine solch wichtige Entscheidung auf fundierter Grundlage zu treffen. Die alleinige und zwangsläufig interessengeleitete Beratung durch den DOC-Investor und seine Dienstleister stellt aus unserer Sicht keine geeignete Basis für eine Weichenstellung von derartiger Tragweite dar. Stattdessen empfehlen wir der Stadt Helmstedt dringend, eine neutrale Beratung in Anspruch zu nehmen. Eine solche Beratung, die von diversen qualifizierten Unternehmen angeboten wird, sollte sich zum einen auf die Frage der DOC-Ansiedlung erstrecken. Darüber hinaus würden wir es für zweckmäßig halten, auch die generelle städtische Handelsentwicklung in den Blick zu nehmen. Resultat dieses Prozesses könnte ein qualifiziertes Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt sein, das die Leitlinien der künftigen kommunalen Handelspolitik beschreibt und auch die DOC-Thematik abschließend und eindeutig regelt. Die Kosten einer solchen neutralen Beratung lägen aller Voraussicht nach nur bei einem Bruchteil des Schadens, den eine falsche Richtungsentscheidung der Stadt Helmstedt im Zusammenhang mit dem Ostfalen Outlet Center mit sich bringen würde.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt beachtet die bestehenden Rechtsvorschriften und nutzt die ihr im Rahmen der Gesetzgebung gebotenen Möglichkeiten, insbesondere das ihr durch das Baugesetzbuch eingeräumte planerische Ermessen in der Bauleitplanung. Aufgrund der bestehenden Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem bestehenden Planungsziel sieht die Stadt Helmstedt auch weiterhin die vorliegende Planung als rechtskonform an. Gerade für die Revitalisierung ehem. Gewerbe oder Industriestandorte und Einfügung der Bereiche in das städtebauliche Gefüge, hat der Bundesgesetzgeber das Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in das Baugesetzbuch aufgenommen. Dieses nutzt die Stadt durch die gewählte rechtliche Rahmensetzung für die Umsetzung ihrer Planungsabsichten. Aufgrund der eindeutigen Planfestsetzungen ist die Einhaltung des Schwellenwertes einer Grundfläche von 20.000 m² gesichert, Mutmaßungen über Rechtsverstöße sind im Rahmen der Abwägung unbeachtlich.

Die Stadt Helmstedt stellt die größte Stadt im Landkreis Helmstedt dar; in ihrer Funktion als Mittelzentrum erfüllt sie die raumordnerisch vorgegebene Funktionszuweisung auch für die Versorgungsfunktion des umliegenden ländlichen Raums. Insofern ist ein pauschaler Vergleich von Datenmaterial der Mittelzentren in der Region untereinander ohne Berücksichtigung der jeweiligen inneren und äußeren Strukturen nicht zielführend. Gerade die Lage in Bezug auf die Oberzentren und der Einzugsbereich begründen u. a. den hohen Zentralitätsgrad. Auf den mittelzentralen Verflechtungsbereich und dessen Bedeutung für die Stadt weist auch das angesprochene "Einzelhandelsentwicklungskonzept Großraum Braunschweig – Analysebericht 2008" hin. Um die Versorgungsfunktion aufrecht zu erhalten und weiter zu stärken, erfolgt eine Steigerung der Attraktivität und des Angebotes in städtebaulich integrierter Lage. In dem im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Einzelhandelsgutachten sind die Umverteilungsquoten ermittelt.

Der Stadt ist bewusst, dass die Realisierung des DOC zu einer erheblichen Erhöhung der Zentralität und der mittleren Verkaufsflächendichte führen wird. Beide Kriterien begründen jedoch keine rechtliche Schranke der Bauleitplanung für Einzelhandelsvorhaben mit einem bestimmten Schwellenwert. Es handelt sich lediglich um Beurteilungskriterien. Die Stadt geht aufgrund des CIMA-Gutachtens davon aus, dass das Vorhaben auch bei einer deutlichen Erhöhung der Zentralität der Stadt Helmstedt und ihrer mittleren Verkaufsflächendichte keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren und zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen haben wird. Sie nimmt die erhebliche Erhöhung der Zentralität und der mittleren Verkaufsflächendichte im Interesse der Zulassung eines leistungsfähigen Einzelhandelsvorhabens in einer strukturschwachen Randlage in Kauf.

Die Stadt Helmstedt besitzt ein Konzept zum "Einzelhandel in der Stadt Helmstedt", welches die Ansiedlung des Einzelhandels zum Inhalt hat. Hier ist neben dem Einzelhandelsstandort an der Emmerstedter Straße für das Planvorhaben auch der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt geregelt. Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt wurden in der Vergangenheit zahlreiche Einzelmaßnahmen durchgeführt. An dieser Vorgehensweise hält die Stadt Helmstedt fest. Zusätzlich werden aus dem Planvorhaben Synergien mit der Innenstadt erwartet, die die Stadt Helmstedt aktiv unterstützen wird. Da diese Synergieeffekte jedoch erst nach Inbetriebnahme resp. nach einigen Jahren danach konkret beurteilt werden können, hält die Stadt sich diesbezüglicher Aussagen zurück.

Das Einzelhandelsgutachten prognostiziert – ohne Berücksichtigung potentieller Synergieeffekte – Umverteilungsquoten im moderaten Fall unter 10 %, im worst case von bis zu rd. 12 % für die Helmstedter Innenstadt. Die Stadt Helmstedt sieht diese Umverteilungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar an. Dabei verkennt die Stadt nicht, dass im Einzelfall aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens auch Geschäftsschließungen in der Innenstadt nicht ausgeschlossen sein können. Die Stadt misst der Funktionsfähigkeit ihrer Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich ihrer einzelnen Branchen überragendes Gewicht zu. Sie geht aber davon aus, dass die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich einzelner Sortimentsgruppen erhalten bleibt, ungeachtet der Möglichkeit einzelner Geschäftsschließungen. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es infolge der Auswirkungen des Vorhabens nicht zu einem Totalausfall einzelner Sortimentsgruppen in der Innenstadt kommen wird. Die Stadt misst dem Vorhaben im Rahmen ihrer Planungshoheit eine Bedeutung zu, deren Gewicht die genannten Auswirkungen übersteigt. Insofern besitzt die Planungsabsicht weiterhin Bestand. Die in dem Plangebiet zulässigen Sortimente und die zugehörigen Flächengrößen sind geregelt. Ebenfalls ist die Anforderung an die Beschaffenheit der Waren geregelt, die im Plangebiet verkauft werden dürfen, damit die Zielstellung des Outlet Centers erfüllt wird. So ist festgesetzt, dass es sich u. a. bei den angebotenen Waren um Waren zweiter Wahl, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke oder Überhangproduktionen handeln darf. Dass eine Überprüfung der Waren für einen Laien auf die jeweils genannte Beschaffenheit schwierig ist, ist unstrittig. Eine weitreichendere Regelung ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Die Überwachung hat im Rahmen des Planvollzuges zu erfolgen. Zusätzlich wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart ein Monitoring – Verfahren zu entwickeln und dauerhaft umzusetzen, mit der Zielsetzung, die Einhaltung der textlichen Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes in dem Outlet Center zu überwachen und ggf. regulierend einzugreifen. Der These, die Erhöhung des Konkurrenzdruckes zwischen den einzelnen Direktverkaufszentren führe zugleich zu einer weiteren "Abwerbung" von Kunden der Innenstadtbereiche kann nicht gefolgt werden. Zum einen sind die Unterschiede der angebotenen Waren der jeweiligen Sortimente wie oben beschrieben gegeben, zum anderen unterstellt der Verfasser, dass die Umsatzverteilungen grundsätzlich zu Lasten der Innenstadthändler gehen muss.

Der Bebauungsplan setzt zur Regelung der Integration in das städtische Gefüge eine Obergrenze für die Geschossfläche sowie die Verkaufsfläche fest, innerhalb derer das Vorhaben sich bewegen kann. Eine über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende bauliche Erweiterung oder Erweiterung der Verkaufsfläche ist rechtlich nicht möglich. Die wirtschaftliche Umsetzbarkeit an dem Standort unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen ist von dem Investor geprüft und positiv beschieden worden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden, das unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem Vorhabenbereich die Leistungsfähigkeit der relevanten Verkehrsknotenpunkte untersucht hat. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass die zusätzli-

chen Verkehre über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden können. Einzig der Knotenpunkt Emmerstedter Straße / Werner-von-Siemens-Straße ist nach Inbetriebnahme des Vorhabens nicht mehr leistungsfähig. Erste Untersuchungen des Verkehrsplaners zeigen, dass die Verkehre sich mittels Linkseinbieger in der Werner-von-Siemens-Straße und einer Lichtsignalsteuerung abwickeln lassen. Dieser Ausbau ist mit dem Straßenbaulastträger vorabgestimmt. Die erforderlichen Ausbaurkosten werden von dem Investor übernommen. Dieses sichert die Stadt im städtebaulichen Vertrag.

Der Standort an der Emmerstedter Straße ist eine städtebaulich integrierte Lage, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB steht. Städtebaulich integrierte Lagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche bestehen nicht nur an vorhandenen historisch gewachsenen Stadtzentren, sondern können mit den Planungsinstrumenten des BauGB auch gezielt entwickelt werden. Einen derartigen zentralen Versorgungsbereich hat die Stadt in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.02.2010 für den Standort an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Die Stadt verfolgt das Ziel, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich in Ergänzung des historisch gewachsenen Zentrums zu entwickeln und zu stärken. In der Innenstadt ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mangels geeignet großer Baugrundstücke und aus Verkehrsgründen nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon liegt der Standort bereits jetzt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe und der Werner-von-Siemens-Straße, die zum Teil innenstadtrelevante Sortimente führen oder der Nahversorgung dienen, und in fußläufiger Entfernung zu großen Wohngebieten. Es handelt sich also nicht um die künstliche Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches für ein einzelnes Großprojekt. Schließlich ist der Standort auch mit 2 Buslinien in das Netz des PNV eingebunden.

Bei dem Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt handelt es sich um eine von ihr beschlossene sonstige städtebauliche Planung. Eine Beteiligung des Einzelhandels resp. der IHK war hierfür nicht zwingend erforderlich.

Die Stadt Wertheim (Franken) erfüllt mit ihren rd. 23.000 Einwohnern die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums. Im Jahr 2003 wurde in einer Entfernung von 4,5 km Luftlinie zur Innenstadt unmittelbar an der Autobahn 3 ein FOC mit einer Verkaufsfläche von 13.500 m² eröffnet. Die Verkaufsfläche in der Innenstadt betrug im Jahr 2000 rd. 7.000 m². Im Rahmen einer Erweiterung auf 16.800 m² Verkaufsfläche wurde eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des FOC erstellt, die u. a. auch Verlaufsdaten der Entwicklung enthält. Regelmäßige Untersuchungen der Universität München konnten keine unmittelbaren negativen Wirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen des Umfeldes beobachten. Die Verkaufsflächen der Innenstadt lagen im Jahr annähernd aus dem Stand von 2000 mit 7.100 m² Verkaufsfläche, bei leichter Verschiebung innerhalb der Sortimentsstruktur. Auch die absoluten Umsätze blieben nahezu konstant. (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des FOC "Wertheim Village" in WERTHEIM, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung - GMA, September 2011)

Zusätzlich sind die Übernachtungszahlen der Stadt Wertheim sind von 2003 bis 2009 um 34 % angestiegen. Korrekterweise sei hier erwähnt, dass dieses auch mit der touristischen Prägung der Region und der damit verbundenen hohen Anzahl an Tages- / Wochenendausflüglern und Urlaubern zusammenhängt. Die Stadt Helmstedt ist sich dessen Bewusst, dass die Situation Wertheims nicht direkt mit den potentiellen Auswirkungen auf die Innenstadt Helmstedts vergleichbar ist. Es zeigt jedoch, dass nicht zwangsläufig ein "Trading-down" Effekt des Einzelhandels der Innenstadt mit dem geplanten Vorhaben einhergehen muss.

Grundsätzlich ist nicht zu verkennen, dass der Einzugsbereich eines Outlet Centers nicht vergleichbar mit dem der Helmstedter Innenstadt ist. Es wird zusätzliche Kaufkraft generiert, die zuvor aus Helmstedt abgefließen resp. der Innenstadt gar

nicht zugeflossen ist. Dieses belegt das Einzelhandelsgutachten. Dass eine Umverteilung stattfindet ist unstrittig. Dabei geht die Stadt davon aus, dass es nicht zu einem Totalausfall der Versorgungsfunktion der Innenstadt in den im Outlet Center zulässigen Sortimenten (vordringlich Bekleidung, Wäsche, Schuhe) kommt, auch wenn einzelne Geschäfte nachhaltig betroffen sein oder sogar schließen könnten. Aufgrund der von der Stadt angenommenen besonderen Bedeutung des Vorhabens eines DOC, dass in dieser Form in der Innenstadt nicht realisiert werden könnte, nimmt die Stadt diese Auswirkungen in Kauf.

Der Datenstand 2008 wurde nur für den Kurzsteckbrief (3.1 der Materialsammlung der CIMA) sowie die Darstellung der Kaufkraftzuflüsse / Kaufkraftabflüsse (3.2 der Materialsammlung) herangezogen, da sich diese auf den gesamten Einzelhandelsbestand Helmstedts in allen Sortimentsbereichen beziehen. Für die Untersuchungen zum Ostfalen Outlet Center fand eine Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in den vorhabenrelevanten Sortimenten statt. Die Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes fand an allen betrachteten Standorten im Einzugsgebiet statt, wie sie den Auflistungen unter Kapitel 4 der Materialsammlung zu entnehmen sind. D.h., dass in der Zone 1 des Einzugsgebietes (= Stadt Helmstedt) der vorhabenrelevante Einzelhandelsbestand im gesamten Stadtgebiet betrachtet wurde (untergliedert nach ZV Innenstadt, Gewerbegebiet Magdeburger Straße und sonstiges Stadtgebiet), in den Zonen 2 (= restlicher Landkreis Helmstedt) und 3 (= restliches Einzugsgebiet) wurden neben den Innenstädten/Ortszentren auch die regional bedeutsamen Fachmarktzentren betrachtet. Nicht regional bedeutsame Einzelbetriebe in Streulagen wurden bei der Betrachtung ausgeklammert, da im Analogieschlussverfahren davon ausgegangen werden kann, dass, wenn für die regional bedeutsamen Standorte keine Schädlichkeit nachgewiesen werden kann, auch für die nicht regional bedeutsamen Standorte von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann. Bekleidung und Schuhe sind grundsätzlich dem mittelfristigen Bedarf zuzuordnen, welcher im Bezug auf Einzelhandel mit dem "gehobenen Bedarf" gleichzusetzen ist. Der "spezialisierte höhere Bedarf" ist demnach mit dem "langfristigen Bedarf" gleichzusetzen (vgl. hierzu auch die Erläuterungen zum LROP 2008, Zu 2.3 Ziffer 03: Hier werden ebenfalls die Begriffe "mittel- und langfristiger Bedarf" synonym für den "gehobenen und spezialisierten höheren Bedarf" verwendet). Bekleidung und Schuhe gehören also regelmäßig zum Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums.

Der "möglichst realitätsnahen" Untersuchung der Verdrängungswirkungen wurde insofern Rechnung getragen, als das "Untersuchungsgebiet" (in der Materialsammlung der CIMA nach alter Methodik noch als "Einzugsgebiet" bezeichnet) alle relevanten Konkurrenzstandorte, also die Einkaufsorte der potenziellen Kunden umfasst, während das Einzugsgebiet die Kundenherkunft, also die Wohnorte der potenziellen Kunden umfasst, relevante Konkurrenzstandorte aber möglicherweise außen vorlässt. Das "wirtschaftliche" Einzugsgebiet (Wohnort der Kunden) ist geringer zu wählen als die untersuchten Konkurrenzstandorte.

Zielstellung eines Outlet Centers ist, grundsätzlich einen möglichst großen Einzugsbereich anzusprechen. In diesem Zusammenhang ist die Nähe zur Autobahn ein wichtiges Standortkriterium, wodurch zusätzliches Kundenpotential erschlossen wird. Die benannten Effekte sind in den zur Verfügung stehenden Modellen nur schwer darstellbar, insofern geht das gewählte Modell davon aus, dass sich das Einzugsgebiet in einem 30 Minuten Radius ergibt. Die Wahl eines größeren Radius würde – unter Voraussetzung einer gleichbleibenden Flächenproduktivität des Outlet Centers – die absolute Umverteilung auf eine höhere Anzahl von Konkurrenzstandorten verteilen. Folgerichtig betrachtet das Gutachten die Umverteilungen "auf der sicheren Seite".

Die Aktualisierung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestandes fand am 1. bis 3. August 2012 statt. Dabei wurde in der Innenstadt von Helmstedt u. a. die Schließung einer Kik-Filiale (Gröpern) erfasst, und z. B. die Nachnutzung von CBR durch Schuh Eggers. Strukturprägende Veränderungen konnten bei dieser Bege-

hung nicht festgestellt werden, insbesondere keine weitere Verschlechterung, zumal auch im öffentlichen Raum seit 2008 eine sichtbare Aufwertung stattgefunden hat.

Tatsächlich wurde die avisierte Erweiterung des Designer Outlet Wolfsburg-DOW – wie auch andere potenzielle Planvorhaben im Untersuchungsgebiet – nicht in die Analyseberechnungen eingestellt. Stattdessen fand eine Betrachtung des zum Analysezeitpunkt vorgefundenen tatsächlichen Einzelhandelsbestandes statt. Dies stellt ein übliches und anerkanntes Vorgehen dar. Die Berücksichtigung weiterer, potenzieller Planvorhaben würde einen "Blick in die Zukunft" bedeuten und somit das Treffen weiterer, nicht zu evaluierender Annahmen zu den jeweiligen Umsatzleistungen erforderlich machen. Auch unter Unterstellung einer Erweiterung des DOW's oder Errichtung anderer Einzelhandelsvorhaben hält die Stadt Helmstedt an ihrer Planungsabsicht fest.

In Kapitel 3.5 ist lediglich die Angebotssituation in den konkurrierenden Standorten dargestellt. Die Angebotssituation in Helmstedt selbst wurde aber selbstverständlich auch betrachtet, wie nachfolgende Übersicht widerspiegelt:

	Helmstedt								
	ZV Innenstadt			Gewerbegebiet Magdeburger Straße			sonstiges Stadtgebiet		
	Anzahl der Betriebe	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Aperiodischer Bedarf	23	6.330	19,7	4	1.470	4,7	1	1.715	4,7
Bekleidung, Wäsche	19	5.870	18,4	3	1.070	3,3	1	1.555	4,4
Schuhe, Lederwaren	4	460	1,3	1	400	1,4	0	160	0,3
Einzelhandel insgesamt	23	6.330	19,7	4	1.470	4,7	1	1.715	4,7

Die CIMA geht für das Planvorhaben in Helmstedt von einem Outlet-Center mit vergleichsweise geringer Flächenproduktivität aus, das nicht anderen, typischen Outlet-Centern verglichen werden kann. Ein Grund hierfür ist, dass das Center in Helmstedt mit 9.990 m² Verkaufsfläche vergleichsweise klein sein wird und nur eine entsprechend geringere Anziehungskraft entfalten kann. Im Wettbewerb mit den benachbarten designer outlets Wolfsburg (rd. 17.000 m² VK nach Erweiterung 2013) und Elbe-Park Hermsdorf (rd. 16.000 m² VK für Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren) sowie einem insgesamt immer enger werdenden Netz an Designer Outlet Centern (zuletzt bspw. Eröffnung des Designer Outlet Soltau an der A 7) werden Kunden mit einem längeren Anfahrtsweg tendenziell diese größeren Wettbewerbsstandorte bevorzugen. Die von der GMA europaweit ermittelten Durchschnittswerte der Flächenproduktivität liegen bei 3.750 €/m². Ebenso berichtet die im Internet veröffentlichte Evaluation zur Wirkung der Designer Outlets Wolfsburg vom Oktober 2010 eine Flächenleistung von rund 3.700,00 €/m². Unter Berücksichtigung von Größe der Verkaufsfläche ist eine geringfügig darunter liegende Flächenproduktivität von 3.500,00 €/m² im Mittelzentrum Helmstedt mehr als realistisch.

Demzufolge können für Helmstedt geringere Flächenleistungen unterstellt werden.

Das Einzelhandelsgutachten wendet eine ökonomische Wirkungsprognose nach dem Huff-Modell an. Hierbei ist der im Einzelhandel gebundene Umsatz relevant, also der Einkaufsort der Kunden, nicht der Wohnort der Kunden. Dieses erklärt auch die Aufnahme des Elbe Parks bei Hermsdorf in die Betrachtung. Das Huff-Modell wurde bereits in der Rechtsprechung als geeignetes Prognosemodell bestätigt.

In Bezug auf das Sortiment Sportartikel ist darauf hinweisen, dass nach der WZ-Systematik des statistischen Bundesamtes (an welcher auch die CIMA-Warengruppensystematik orientiert ist), Sportbekleidung und Sportschuhe ebenfalls zu den Sortimenten Bekleidung bzw. Schuhe einzuordnen sind. Sportartikel sind

demnach lediglich Sportgeräte, Sportausrüstung und Spezialbekleidung (z. B. Taucheranzüge) bzw. spezielle Sportschuhe (z. B. Skistiefel). Soweit es sich um "normale" Sport-/Outdoorbekleidung und -schuhe handeln soll, sind diese also in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe inkludiert.

Heimwerkergeräte und Zubehör, also Werkzeuge (auch elektrisch), Eisenwaren usw., zählen zur CIMA-Warengruppe der baumarktspezifischen Sortimente und sind eindeutig als nicht-zentrenrelevant einzuordnen. Daher sind in diesem Sortiment auch keine schädlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten (da diese Sortimente keine "zentrenprägende" Funktion übernehmen). Negative städtebauliche Folgen wären daher erst zu erwarten, wenn infolge der Ansiedlung bspw. der großflächige Leerstand eines Baumarktes zu befürchten wäre – was schon wegen der vergleichsweise geringen Größe von 990 m² VK ausgeschlossen werden kann.

Nachweisgrenze für sonstige Sortimente mit 990 m² VK: Mit dem Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009 hat das OVG Münster eine Nachweisbarkeitsgrenze von 100.000 € bestätigt. D.h., bei Sortimenten, für welche eine Umsatzleistung von höchstens 100.000 € zu erwarten ist, wird in jedem Fall angenommen, dass die Umverteilungswirkungen so gering sind, dass sie rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Für die Frage schädlicher Auswirkungen kann hilfsweise der § 11 Abs. 3 BauNVO herangezogen werden. Würde es sich bei den genannten Sortimenten nicht um Randsortimente eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens handeln, sondern um ein einzelnes Planvorhaben, so würde der § 11 Abs. 3 BauNVO bei einer Geschossfläche von unter 1.200 m² (Verkaufsflächen rd. 800 m²) schädliche Auswirkungen regelmäßig ausschließen. Unabhängig davon hat sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verbindlich verpflichtet, dass die einzelnen Einzelhandelsgeschäfte der Sortimentsgruppe Haus- und Heimtextilien / keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck / kosmetische Erzeugnisse, Körperpflege Mittel, Genussmittel elektronische Artikel eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und dies durch Bewilligung einer Baulast auch zu Lasten möglicher Rechtsnachfolger abgesichert.

Zweifelsohne stellt das Planvorhaben eine erhebliche Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Helmstedt dar. Dabei wird die Kaufkraftbindung aus der Stadt Helmstedt und dem zugehörigen regionalen Verflechtungsbereich gesteigert werden. Diese Zentralitätssteigerung in Helmstedt geht aber – wie bereits die Ausdehnung des Einzugsgebietes vermuten lässt – teilweise zulasten der Zentralität der umliegenden Zentralen Orte (Mittel- und Oberzentren, vor allem Braunschweig und Wolfsburg). Eine erhebliche Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktionen der Nachbargemeinden ist anhand der Umverteilungsquoten des CIMA Gutachtens jedoch nicht erkennbar. Infolgedessen geht die Stadt davon aus, dass sich Veränderungen der Zentralitätskennziffern nicht in einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von umliegenden Zentralen Orten auswirkt.

Die Ziele der Raumordnung sind beachtet. Das Integrationsgebot ist eingehalten, wie bereits dargestellt wurde.

Das Kongruenzgebot ist nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts kein Ziel der Raumordnung, weil insbesondere die Begriffe des "Verflechtungsbereiches" und des "Entsprechens" nicht bestimmbar sind. Das betrifft nicht nur die besonderen Verhältnisse in dem vom OVG entschiedenen Fall des Großraumes Hannover und das LROP, sondern ebenso das nahezu wortgleiche RROP 2008 der Region Braunschweig. Die wesentlichen Argumente des OVG betreffen die generelle Ausweisung und Formulierung des Kongruenzgebotes im LROP, die besonderen Verhältnisse im Großraum Hannover zieht das OVG ausdrücklich nur ergänzend als zusätzliche Argumente heran. Eine verbindliche Festlegung des Verflechtungsbereichs der Stadt Helmstedt durch konkrete Grenzzie-

hungen in einer Karte oder Aufzählung politischer Gemeinden trifft das RROP der Region Braunschweig nicht.

Das Beeinträchtigungsgebot ist ebenfalls nicht verletzt. Das vorrangige Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind nach der Rechtsprechung und auch der Begründung des RROP 2008 (S. 55 Mitte) die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar. Das Gutachten der CIMA vom 27.08.2012 prognostiziert für sämtliche Nachbarkommunen mit einer Ausnahme Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %, die ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen. Die für den Elbe-Park in Hermsdorf in Sachsen-Anhalt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 13,1 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 12,3 % für die Warengruppe Schuhe liegen am unteren Rand des abwägungsfähigen Bereichs und betreffen einen selbst nicht integrierten Standort an der A 2. Die für die eigene Innenstadt der Stadt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 12,3 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 8,9 % für die Warengruppe Schuhe stellt die Stadt mit besonderem Gewicht in ihre Abwägung ein. Sie geht jedoch davon aus, dass diese Umsatzumverteilungen insbesondere in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche zwar durchaus erheblich sind, jedoch nicht zu einer nachhaltigen Schädigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen in der Innenstadt führen. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es nicht zu einem Totalausfall der Versorgungsfunktion der Innenstadt in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche kommt, auch wenn einzelne Geschäfte nachhaltig betroffen sein oder sogar schließen könnten. Aufgrund der von der Stadt angenommenen besonderen Bedeutung des Vorhabens eines DOC, dass in dieser Form in der Innenstadt nicht realisiert werden könnte, nimmt die Stadt diese Auswirkungen in Kauf. Unabhängig davon geht die Stadt von positiven Effekten des Vorhabens für das gesamte Stadtgebiet durch die Rückholung verlorener Umsätze und die Anziehung neuer Besucher und Touristen aus, von denen auch die Innenstadt profitieren kann.

Der Stadt Helmstedt liegen entsprechende Unterlagen als Entscheidungsgrundlage vor. Die Planungsabsicht hat weiterhin Bestand.

30	Handwerkskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 11.03.2013
-----------	-------------------------------------	-------------------------------------

keine Anregungen

31	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung	keine Stellungnahme
-----------	---	----------------------------

32	Wasserverband Elm	keine Stellungnahme
-----------	--------------------------	----------------------------

33	Kraftverkehrsgesellschaft mbH	keine Stellungnahme
-----------	--------------------------------------	----------------------------

34	Polizeikommissariat Helmstedt	keine Stellungnahme
-----------	--------------------------------------	----------------------------

35	E.ON Avacon AG	Stellungnahme vom 06.03.2013
-----------	-----------------------	-------------------------------------

Die uns von Ihnen mit Schreiben vom 11.02.2013 übersandten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. N 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt" in Helmstedt haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Da sich im oben genannten Gebiet umfangreiche Netzanlagen unseres Unternehmens befinden, gehen wir davon aus, dass unsere Anlagen im Bestand gesichert sind.

Wenn im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie und Gas entsteht, werden Erweiterungen unserer Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Leitungen sollten vorausschauend mit uns abgestimmt werden.

Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG
-----	-----	--

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

Bemerkung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, es erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Begründung.

Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information insbesondere im Hinblick auf die Planrealisierung.

36	Purena GmbH	Stellungnahme vom 11.03.2013
-----------	--------------------	-------------------------------------

Die uns mit Schreiben vom 11.02.2013 übersandten Unterlagen wurden in unserem Haus sorgfältig geprüft und wir möchten dazu wie folgt Stellung nehmen:

In dem beplanten Gebiet befindet sich im öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich eine Trinkwasserleitung DN 300 aus GGG Baujahr 1960 im Verantwortungsbereich der Purena GmbH.

Nach derzeitigem Stand sind in dem beplanten Gebiet keine baulichen Maßnahmen unsererseits geplant.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Anschreiben der E.on Avacon.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Seelig unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Bemerkung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, es erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Begründung.

Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information insbesondere im Hinblick auf die Planrealisierung.

37	E.ON Netz	Stellungnahme vom 19.02.2013
-----------	------------------	-------------------------------------

keine Anregungen

38	Tennet TSO GmbH	Stellungnahme vom 14.02.2013
-----------	------------------------	-------------------------------------

keine Anregungen

39	Stadtbrandmeister Stefan Müller	keine Stellungnahme
-----------	--	----------------------------

40	Finanzamt Helmstadt	keine Stellungnahme
-----------	----------------------------	----------------------------

NACHBARGEMEINDEN

N1	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme
-----------	------------------------------	----------------------------

N2	Samtgemeinde Grasleben	Stellungnahme vom 14.02.2013
-----------	-------------------------------	-------------------------------------

keine Anregungen

N3	Samtgemeinde Büddenstedt	keine Stellungnahme
-----------	---------------------------------	----------------------------

N4	Stadt Schöningen	Stellungnahme vom 18.02.2013
-----------	-------------------------	-------------------------------------

Zum wiederholten Mal möchte die Stadt Schöningen hiermit Ihre durch den Rat und die Kaufmannschaft mitgetragenen Bedenken bezüglich der Errichtung des Designer-Outlet-Centers (DOC) am Standort Emmerstedter Straße in Helmstedt mitteilen. Zum Anlass nehmen wir die jüngste Entscheidung des Verwaltungsausschusses der Stadt Helmstedt, ein entsprechendes Bauleitverfahren zu eröffnen.

Wir schließen uns den Auffassungen von Institutionen wie der Industrie- und Handelskammer, des Zweckverbandes Großraum Braunschweig oder des Einzelhandelsverbandes Braunschweig an und möchten es nicht versäumen Ihnen unseren Standpunkt zu erörtern.

Ein von der Innenstadt Schöningens ca. zwölf Kilometer entferntes DOC mit mehr als 10.000 m² großen Verkaufsfläche und einzelnen fachgeschäftstypischen Shopeinheiten wird ganz klar in Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel der drei Städte im Landkreis stehen und einen weiteren deutlichen Frequenzverlust verursachen. In Verantwortung für hier teils seit Jahrzehnten ansässige Einzelhandelsbetriebe und die in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen in die Infrastruktur und Attraktivität ihrer Innenstadt, kann die Stadt Schöningens die DOC-Planungen nicht unterstützen.

Auch die City-Werbegemeinschaft Schöningens e.V., eine Institution, die seit mehr als 40 Jahren die Interessen des Schöninger Einzelhandels vertritt, äußert sich unmissverständlich und auch verständnislos. Sie prophezeit Umsatzverluste in höchstwahrscheinlich zweistelliger Höhe, dadurch resultierend eine verstärkte Abwanderung der Filialisten aus der Innenstadt sowie Insolvenzen örtlicher Einzelhändler verbunden mit einem hohen Verlust von Arbeitsplätzen. Leerstand und Verödung der Innenstadt würden zwangsläufig die Folge sein. "Die Argumentation der DOC-Befürworter, die auswärtigen Besucher einen Outlet-Centers würden nach einem Einkauf noch einmal eine der angrenzenden Einkaufsstrassen einer der drei Innenstädte (Helmstedt, Schöningens, Königslutter) besuchen, können wir nicht nachvollziehen", so die Vorstandsmitglieder. "Kein Mensch fährt nach einem Einkauf in einem Center, in dem er alles geboten bekommt, in eine zwölf Kilometer entfernte Kleinstadt, um seine Shoppingtour fortzusetzen."

Auch das Argument, es würde sich bei der im DOC angebotenen Ware um preisreduzierte Markenartikel aus der Vorsaison hauptsächlich im Bereich Textilien handeln, sieht die City-Werbegemeinschaft kritisch. "Die Saisons werden immer kürzer, schon heute dauert eine Saison nur selten länger als zwei Monate. Wer soll da noch kontrollieren, was Vorsaison ist und was nicht? Wenn man die Diskussionen um die Sortimente verfolgt, die im DOC angeboten werden sollen, welches wir eher als "herkömmliches Einkaufszentrum" bezeichnen möchten, so sehen wir hierbei eine sehr große Konkurrenz zu innenstadtrelevanten Sortimenten. Ob sich die Umverteilung der Umsätze zu Gunsten eines Designer-Outlet-Centers Helmstedt und zu Lasten der bereits bestehenden Verkaufsflächen in Helmstedt, Schöningens und Königslutter für den Landkreis Helmstedt positiv auswirkt, kann sich bei uns niemand vorstellen."

Die Stadt Schöningens bittet um Verständnis für ihre Stellungnahme. Grundsätzlich ist sie selbstverständlich an einer nachhaltigen Wirtschaftsförderung des Einzelhandels im Landkreis Helmstedt interessiert – jedoch nicht, wenn bereits seit Jahrzehnten bestehende Strukturen gefährdet und die drei Innenstädte des Landkreises weiter geschwächt werden.

Vor Ort erfüllt die Schöninger Innenstadt mit ihrer Vielzahl an Fachgeschäften eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bürgerinnen und Bürger. Eine Gefährdung des Bestandes würde einen Einschnitt in die Lebensqualität der Stadt und auch in das touristische Angebot für die nach der Eröffnung des Paläon zu erwartenden Besucher bedeuten.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Auswirkungen des geplanten Designer Outlets auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen sind gutachterlich untersucht worden, um eine fundierte, gesicherte Aussage zu den möglichen Auswirkungen treffen zu können. Für die Innenstadt der Stadt Schöningens ermittelt das Gutachten Umsatzverteilungsquoten bei der "worst case" Betrachtung über alle Sortimente von 4,4 %, die sich in 4,2 % bei den Warengruppen "Wäsche, Bekleidung" und 6,0 % bei der Warengruppe "Schuhe" untergliedern. Damit liegen die Umverteilungsquoten deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %, der eine Erheblichkeit indiziert. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbargemeinde sind demnach nicht zu erwarten.

Die Definition des Outlet Centers und der damit verbundenen Anforderungen an die Sortimente und Beschaffenheit der zu verkaufenden Waren ist in den textlichen Festsetzungen geregelt. Die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen obliegt der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

N5	Verbandsgemeinde Flechtingen	Stellungnahme vom 06.03.2013
----	------------------------------	------------------------------

keine Anregungen

N6	Verbandsgemeinde Obere Aller, Gemeinde Harbke	Stellungnahme vom 25.02.2013
----	---	------------------------------

keine Anregungen

N7	Stadt Braunschweig	Stellungnahme vom 05.03./20.03.2013
----	--------------------	-------------------------------------

Sie haben die Stadt Braunschweig mit Schreiben vom 11.02.2013, Posteingang 14.02.2013 über die Auslegung des Bebauungsplanes Bebauungsplan B 316 - Ostfalen Outlet Helmstedt unterrichtet und zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert.

Aufgrund der planungs- und baurechtlichen Komplexität des Vorhabens bedarf die Stellungnahme einer umfangreichen internen Abstimmung. Bedingt durch Krankheitsausfälle verzögert sich dieser Vorgang.

Gem. § 4 (2) Satz 2 BauGB sollen die Gemeinden bei Vorliegen von wichtigen Gründen die Beteiligungsfrist angemessen verlängern. Aufgrund der vorgenannten Gründe gehen wir davon aus, dass der Stadt Braunschweig diese Fristverlängerung durch die Stadt Helmstedt einzuräumen ist. Als angemessen erscheint uns eine Verlängerung bis zum 27.03.2013.

Ich bitte um eine Bestätigung dieser Fristverlängerung Ihrerseits.

Mit Schreiben vom 11.02.2013, Posteingang 14.02.2013 unterrichteten Sie uns über die Auslegung des Bebauungsplanes B 316 "Ostfalen Outlet Center" der Stadt Helmstedt und forderten uns gleichzeitig als Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB auf. Das Vorhaben ist ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben und soll in einem Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO verwirklicht werden.

Freundlicherweise haben Sie uns mit email vom 05. März 2013 eine Verlängerung der Frist zur Vorbringung von Anregungen und Bedenken bis zum 27.03.2013 eingeräumt.

Die Stadt Braunschweig macht folgende Bedenken gegen die von Ihnen vorgelegte Planung geltend:

1. In der Begründung ist nicht ersichtlich, welche voraussichtlichen Auswirkungen das Vorhaben auf die Einzelhandelsstruktur der Nachbargemeinden, also auch auf die Strukturen der Stadt Braunschweig haben wird.
Falls es Unterlagen gibt, die fundierte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf die umgebenden Einzelhandelsstrukturen treffen, sind diese nicht den Unterlagen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beigelegt.
Lediglich auf Seite 14 wird in der Fußnote als Quelle die CIMA "Ansiedlung eines Ostfalen-Outlet-Centers – Materialsammlung" genannt. Diese ist allerdings ebenfalls nicht den Unterlagen beigelegt.
Es fehlen Herleitung, Begründung oder Ermittlung der relevanten Daten sowie deren sachgerechte Abwägung. Die Aussagen zu den Auswirkungen dieses Einzelhandelsvorhabens sind somit nicht nachvollziehbar.
Sofern derartige Herleitungen, Gutachten oder ähnliches existieren bitten wir um Übersendung dieser für die Planung grundlegenden Unterlagen. Eine abschließende Stellungnahme zu dem Vorhaben kann erst erfolgen, wenn die Unterlagen vollständig vorliegen.
2. In der Begründung wird der Einzugsbereich des Vorhabens mit 30 Minuten benannt. Wir gehen davon aus, dass damit die Erreichbarkeit des Vorhabens mit Kfz innerhalb von 30 Minuten Fahrzeit gemeint ist.

Nur unter der Annahme, dass die in der Begründung genannten 30 Minuten als tatsächlicher Einzugsbereich des Vorhabens gelten könnten (s. Punkt 1), wird des Weiteren Folgendes zu bedenken gegeben:

Das gesamte östliche sowie große Teile des südlichen und nördlichen Stadtgebiets Braunschweigs und damit einwohnerstarke Wohnstandorte sind vom Standort des Vorhabens aus in 30 Minuten zu erreichen und würden sich somit im Einzugsbereich des geplanten "Ostfalen Outlet Centers" befinden.

Eventuelle Kaufkraftumverteilung bzw. der Nachweis, dass das Vorhaben nicht die Einzelhandelsstrukturen in diesem Bereich schädigt, wird wie unter 1. Schon beschrieben, nicht erbracht. Die bloßen Behauptungen, "Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verstoßen." (S. 13, letzte Zeile) oder "Kaufkraftabflüsse liegen weitestgehend unter der Erheblichkeitsschwelle von 10 % Umsatzverlust" (S. 5), entbehren einer sachlichen Begründung.

Es steht zu vermuten, dass das Vorhaben aufgrund seiner Größe und Struktur sehr wohl Auswirkungen auf die im Einzugsbereich liegenden benachbarten Städte wie die Stadt Braunschweig und deren Versorgungsstrukturen haben kann.

Zudem ist zu vermuten, dass die Auswirkungen des Vorhabens gegen das im RROP unter 2.1 (3) beschriebene Beeinträchtigungsverbot verstoßen. Das Beeinträchtigungsverbot ist als Ziel der Raumordnung der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich. Bauleitpläne, die nicht den Zielen der Raumordnung angepasst sind, verstoßen gegen § 1 (4) BauGB und sind somit nicht rechtswirksam.

3. Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind gem. § 2 (2) BauGB aufeinander abzustimmen. Diese Abstimmung hat in der Regel vor der Auslegung der Planung zu erfolgen, denn im Stadium der Auslegung hat sich die Planung für gewöhnlich schon so verfestigt, dass Änderungen aufgrund von interkommunalen Abstimmungen nicht mehr erfolgen können bzw. zu einer Verfahrensverzögerung durch eine erneute Auslegung führen.

Im Fall des Bebauungsplanes "B 316 Ostfalen Outlet Center" der Stadt Helmstedt wird das Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden im Zuge der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB ist laut Begründung S. 7 im Jahr 2005 erfolgt.

Die städtebauliche Entwicklung sowohl der Stadt Helmstedt als auch der Stadt Braunschweig hat sich in den vergangenen acht Jahren allerdings verändert und weiter entwickelt.

Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbargemeinden in ihrer jetzigen Situation wäre aber gerade im frühzeitigen Planungsstand des neuen Vorhabens die nachbarliche Abstimmung erneut vonnöten gewesen. Anregungen und Bedenken, die vor acht Jahren vorgebracht wurden, können heute nicht mehr aktuell sein, andere Anregungen und Bedenken hinzugekommen sein.

Es steht zu vermuten, dass durch die nicht erfolgte erneute frühzeitige Abstimmung das Abstimmungsgebot gem. § 2 (2) BauGB verletzt wurde.

4. Die Aufgabe der Regionalplanung im Bereich der Stadt Braunschweig hat die Stadt Braunschweig dem Zweckverband Großraum Braunschweig übertragen. Gerade durch die Bündelung der Regionalplanung vieler Kommunen in der Hand des ZGB soll die Bildung der regionalen Gemeinschaft gestärkt werden. Die Verbindlichkeit von durch die Gremien des ZGB verabschiedeten Konzepten und anderen Vereinbarungen für alle Verbandsmitglieder ist dafür Voraussetzung.

Durch die Nicht-Beachtung der Absprache-Regelungen (Regionales Einzelhandels-Entwicklungskonzept) wird die Durchsetzungsfähigkeit dieser Konzepte gefährdet. Dies ist nicht im Interesse der Stadt Braunschweig, da durch die Nicht-Beachtung der regionalen Planungsinstrumente in Zukunft Rechtsbeispiele geschaffen werden, die unsererseits die Berufung auf die Vorgaben der Raumordnung angreifbar machen würden.

5. Wie der örtlichen Presse zu entnehmen war, hat der Zweckverband Großraum Braunschweig bereits das Verfahren in der derzeitigen Verfahrensform durch das Aussprechen einer raumordnerischen Untersagung gestoppt. Das Entgegenstehen der Planung gegen Ziele der Raumordnung muss an dieser Stelle somit nicht weiter erörtert werden.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Auswirkungen des geplanten Designer Outlets auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen sind gutachterlich untersucht worden, um eine fundierte, gesicherte Aussage zu den möglichen Auswirkungen treffen zu können. Das Gutachten ist an die Stadt Braunschweig weitergeleitet worden. Für die Innenstadt der Stadt Braunschweig ermittelt das Gutachten Umsatzumverteilungsquoten bei der "worst case" Betrachtung über alle Sortimente von 3,2 %, die sich in 3,1 % bei den Warengruppen "Wäsche, Bekleidung" und 3,5 % bei der Warengruppe "Schuhe" untergliedern. Für das sonstige Stadtgebiet ergeben sich die Werte mit 2,8 % (alle Sortimente), die sich aus 2,7 % (Wäsche und Bekleidung) und 3,4 % (Schuhe) zusammensetzen. Damit liegen die Umverteilungsquoten deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %, der i.d.R. die Erheblichkeit indiziert. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbargemeinde sind demnach nicht zu erwarten.

Der Standort an der Emmerstedter Straße ist eine städtebaulich integrierte Lage, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB steht. Städtebaulich integrierte Lagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche bestehen nicht nur an vorhandenen historisch gewachsenen Stadtzentren, sondern können mit den Planungsinstrumenten des BauGB auch gezielt entwickelt werden. Einen derartigen zentralen Versorgungsbereich hat die Stadt in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.02.2010 für den Standort an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Die Stadt verfolgt das Ziel, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich in Ergänzung des historisch gewachsenen Zentrums zu entwickeln und zu stärken. In der Innenstadt ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mangels geeignet großer Baugrundstücke und aus Verkehrsgründen nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon liegt der Standort bereits jetzt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe und der Werner-von-Siemens-Straße, die zum Teil innenstadtrelevante Sortimente führen oder der Nahversorgung dienen, und in fußläufiger Entfernung zu großen Wohngebieten. Es handelt sich also nicht um die künstliche Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches für ein einzelnes Großprojekt. Schließlich ist der Standort auch mit 2 Buslinien in das Netz des Personen Nahverkehr eingebunden.

Das Kongruenzgebot ist nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts kein Ziel der Raumordnung, weil insbesondere die Begriffe des "Verflechtungsbereiches" und des "Entsprechens" nicht bestimmbar sind. Das betrifft nicht nur die besonderen Verhältnisse in dem vom OVG entschiedenen Fall des Großraumes Hannover und das LROP, sondern ebenso das nahezu wortgleiche RROP 2008 der Region Braunschweig. Die wesentlichen Argumente des OVG betreffen die generelle Ausweisung und Formulierung des Kongruenzgebotes im LROP, die besonderen Verhältnisse im Großraum Hannover zieht das OVG ausdrücklich nur ergänzend als zusätzliche Argumente heran. Eine verbindliche Festlegung des Verflechtungsbereichs der Stadt Helmstedt durch konkrete Grenzziehungen in einer Karte oder Aufzählung politischer Gemeinden trifft das RROP der Region Braunschweig nicht.

Das Beeinträchtigungsgebot ist nicht verletzt. Das vorrangige Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind nach der Rechtsprechung und auch der Begründung des RROP 2008 (S. 55 Mitte) die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar. Das Gutachten der CIMA vom 27.08.2012 prognostiziert für sämtliche Nachbarkommunen mit einer Ausnahme Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %, die ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchti-

gen. Die für den Elbe-Park in Hermsdorf in Sachsen-Anhalt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 13,1 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 12,3 % für die Warengruppe Schuhe liegen am unteren Rand des abwägungsfähigen Bereichs und betreffen einen selbst nicht integrierten Standort an der A 2.

Insofern kann die Stadt Helmstedt ihre Planung als vereinbar mit der Raumordnung ansehen. Die Grundvoraussetzung für die Anpassungspflicht von Bebauungsplänen gem. § 1 (4) BauGB ist erfüllt.

Die Aussagen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sind in die Planüberlegungen eingeflossen und in den weiteren Abwägungsprozess eingestellt. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen bestand das Vorhaben, ein Outlet Center im Planbereich zu etablieren. Diese Planungsabsicht besteht fort. Insofern sieht die Stadt die Möglichkeit gegeben, auf die bereits durchgeführten Verfahrensschritte zurückzugreifen. Mittlerweile ist die Größe der Verkaufsfläche von damals 17.500 m² auf nunmehr 9.990 m² reduziert worden. Um die mit der verringerten Verkaufsfläche verbundenen Auswirkungen auf die ggf. geänderten Rahmenbedingungen beurteilen zu können, wurden die erforderlichen Gutachten neu erstellt. Hierbei handelt es sich selbstverständlich auch um das Einzelhandelsgutachten, welches die geänderten Versorgungsstrukturen berücksichtigt.

Die Zusammenfassung der Verfahrensschritte gem. §§ 3 (2)/ 4 (2) und 2 (2) BauGB ist erfolgt und nicht zu beanstanden.

Die Stadt Helmstedt beachtet die bestehenden Rechtsvorschriften und nutzt die ihr im Rahmen der Gesetzgebung gebotenen Möglichkeiten, insbesondere das ihr durch das Baugesetzbuch eingeräumte planerische Ermessen in der Bauleitplanung. Aufgrund der bestehenden Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem bestehenden Planungsziel sieht die Stadt Helmstedt auch weiterhin die vorliegende Planung als rechtskonform an. In dem angesprochenen Einzelhandelsentwicklungskonzept 2008 der CIMA für den Zweckverband Großraum Braunschweig sind die relevanten Einzelhandelsbestände im Verbandsgebiet erhoben und die resultierenden Kennziffern ermittelt worden. Darüber hinaus sind grundsätzliche Aussagen getroffen worden. Bereits zum damaligen Zeitpunkt bestand die Planungsabsicht der Stadt im Plangebiet ein Outlet Center zu errichten. Weshalb die Umsetzung der Planungsabsicht die Durchsetzungsfähigkeit des Konzeptes gefährden soll, ist an dieser Stelle nicht erkennbar.

N8 Stadt Wolfsburg**Stellungnahme vom 11.03.2013**

Mit Sorge beobachtet die Stadt Wolfsburg das von der Stadt Helmstedt eingeleitete Bauleitplanverfahren "Ostfalen Outlet Helmstedt". Aus den nachfolgend dargestellten Gründen muss ich Sie auffordern, das Planverfahren umgehend einzustellen.

1. Der Bebauungsplan verletzt das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB. Die Vorschrift lautet:

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Daneben gilt der § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot).

2. Bauplanungsrechtlich bedeutet dies, dass die Stadt Wolfsburg gegenüber der Bauleitplanung der Stadt Helmstedt einerseits Trägerin öffentlicher Belange ist, andererseits über die besondere, durch § 2 Abs. 2 BauGB definierte Position einer Nachbargemeinde (nachbargemeindliches Abstimmungsgebot) verfügt. Diese Rechtsposition ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung von Seiten der Stadt Helmstedt abzuarbeiten; die Frage würde sich dann stellen, wenn die Probleme des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an die Ziele der Raumordnung) überwunden werden könnten.

Die Notwendigkeiten einer ordnungsgemäßen gemeindenachbarlichen Abstimmung sind – auf der Basis der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – wie folgt zusammenzufassen:

- a) Die Stadt Helmstedt muss die Auswirkungen des geplanten DOC feststellen und in die Abwägung einstellen. Nach den Ausführungen des Gutachterbüros Dr. Acocella vom 22.02.2013 (s. Anlage) ist dies bisher in einer ordnungsgemäßen Art und Weise leider nicht geschehen. Die erarbeiteten Zahlen sind für eine belastungsfähige Auswirkungsanalyse (Umsatzumverteilung) unbrauchbar.
- b) Die gemeindenachbarliche Abstimmung i. S. des § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB setzt voraus, dem Eigeninteresse der Stadt Helmstedt als planende Gemeinde das Interesse der Nachbargemeinde Stadt Wolfsburg gegenüberzustellen. Dabei ist (auf der Ebene der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials genauso wie auf der Ebene der eigentlichen Abwägung) von Bedeutung, dass sich die jeweiligen Nachbargemeinden (hier: Wolfsburg) auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen berufen können. Von Bedeutung ist also, welche Auswirkungen die geplante Einzelhandelsansiedlung in Helmstedt auf die Funktion von Wolfsburg als Oberzentrum haben wird. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass das DOC in Wolfsburg städtebaulich integriert liegt und seinerseits die Voraussetzungen gerade auch des LROP und des RROP im Detail einhält.
- c) Im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und der Abwägung im hier interessierenden Bebauungsplanverfahren der Stadt Helmstedt kommt es weiter darauf an, dass die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wolfsburg mit untersucht und nachprüfbar dargestellt werden.

Nach den Ausführungen in der anliegenden gutachtlichen Stellungnahme Dr. Acocella sind weder die notwendigen Erhebungen durchgeführt worden, noch entsprechen die Ergebnisse dem für die Auswirkungsanalyse nach § 2 Abs. 2 BauGB erforderlichen Standard.

- d) Für die städtebaulich relevante Position der Stadt Wolfsburg ist mit dem Blick auf § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch von Bedeutung, dass II 2.1 (11) RROP ein Abstimmungsgebot statuiert, wonach neue Einzelhandelsgroßprojekte ab einer "Verkaufsfläche von 800 m² interkommunal abzustimmen sind. Dieser Pflicht hat die Stadt Helmstedt bisher nicht genügt. Die raumordnungsrechtlich angeordnete Abstimmungspflicht korrespondiert mit jener des § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB, fußt jedoch auf einer anderen Rechtsgrundlage. Nämlich dem RROP. Wie immer die Abstimmung durchzuführen ist. **Die schlichte (auch ohne Abstimmung über § 1 Abs. 7 BauGB einerseits und die Regelungen für Träger öffentlicher Belange andererseits) durchzuführende Beteiligung nach § 4 BauGB stellt keine Abstimmung i. S. dieser Regelungen dar.**
3. Vor diesem Hintergrund ist das bisherige Bebauungsplanverfahren nicht geeignet, abgesehen von der Problematik des § 1 Abs. 4 BauGB, zu einem wirksamen Bebauungsplan zu gelangen. Es fehlt an einer ordnungsgemäßen Abstimmung nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB einerseits und nach der zitierten Regelung aus dem RROP andererseits.
4. Abschließend ist festzuhalten, dass aufgrund der jetzigen Planungssituation nach Ablauf der Auslegungsfrist die Rechtslage des § 33 BauGB nicht erreicht werden kann.

Eine Genehmigung des "Ostfalen Outlet Helmstedt" nach § 34 oder § 35 BauGB scheidet aus, weil das geplante Vorhaben sich nicht in die Umgebung einfügt, im Übrigen ein Planungsbedarf aufgrund der genannten gemeindenachbarlichen Auswirkungen besteht.

Sollte ungeachtet dieser rechtlichen Situation eine Baugenehmigung für das "Ostfalen Outlet Helmstedt" erteilt werden, so wird um eine Nachbarteilnahme der Stadt Wolfsburg gebeten. Die Stadt Wolfsburg behält sich für diesen Fall weitere rechtliche Schritte vor.

Anlage 2: Gutachterliche Stellungnahme Dr. Donato Acocella, vom 22.02.2013

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt beachtet die bestehenden Rechtsvorschriften und nutzt die ihr im Rahmen der Gesetzgebung gebotenen Möglichkeiten, insbesondere das ihr durch das Baugesetzbuch eingeräumte planerische Ermessen in der Bauleitplanung. Aufgrund der bestehenden Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem bestehenden Planungsziel sieht die Stadt Helmstedt auch weiterhin die vorliegende Planung als rechtskonform an. Gegen die raumordnerische Untersagung des ZGB wurde von städtischer Seite Klage vor dem Verwaltungsgericht Braunschweig eingereicht. Ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung und die Einhergehende Notwendigkeit eines separaten Raumordnungsverfahrens wurde gerichtlich geprüft und verneint. Insofern kann die Stadt Helmstedt ihre Planung als vereinbar mit der Raumordnung ansehen. Die Grundvoraussetzung für die Anpassungspflicht von Bebauungsplänen gem. § 1 (4) BauGB ist erfüllt.

Die Auswirkungen des geplanten Designer Outlet Centers sind sowohl gutachterlich im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens untersucht, als auch auf die raumordnerischen Vorgaben abgestellt worden. Hierbei ist u. a. auch die Funktionszuweisung der Nachbargemeinden und der Stadt Helmstedt aus dem zentrale Orte System in die Abwägung eingeflossen. Um der aus diesem System resultierende Funktionszuweisung u. a. nachzukommen, plant die Stadt Helmstedt an städtebaulich integrierter Lage das geplante Vorhaben umzusetzen. Das angewandte Bauleitplanverfahren wird sehr wohl als geeignet erachtet, den erforderlichen Abstimmungsprozess durchzuführen. Das interkommunale Abstimmungsgebot begründet die Herstellung einer Abstimmung, nicht des Einvernehmens.

Wann und inwiefern eine Genehmigungsgrundlage für ein mögliches Bauvorhaben gem. § 33 BauGB besteht, wird die zuständige Baugenehmigungsbehörde anhand des Planungsstandes zum Zeitpunkt der Entscheidung über einen entsprechenden Bauantrag erkennen.

Der Standort an der Emmerstedter Straße ist eine städtebaulich integrierte Lage, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB steht. Städtebaulich integrierte Lagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche bestehen nicht nur an vorhandenen historisch gewachsenen Stadtzentren, sondern können mit den Planungsinstrumenten des BauGB auch gezielt entwickelt werden. Einen derartigen zentralen Versorgungsbereich hat die Stadt in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.02.2010 für den Standort an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Die Stadt verfolgt das Ziel, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich in Ergänzung des historisch gewachsenen Zentrums zu entwickeln und zu stärken. In der Innenstadt ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mangels geeignet großer Baugrundstücke und aus Verkehrsgründen nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon liegt der Standort bereits jetzt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe und der Werner-von-Siemens-Straße, die zum Teil innenstadtrelevante Sortimente führen oder der Nahversorgung dienen, und in fußläufiger Entfernung zu großen Wohngebieten. Es handelt sich also nicht um die künstliche Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches für ein einzelnes Großprojekt. Schließlich ist der Standort auch mit 2 Buslinien in das Netz des Personen Nahverkehr eingebunden.

Die in dem Plangebiet zulässigen Sortimente und die zugehörigen Flächengrößen sind geregelt. Ebenfalls ist die Anforderung an die Beschaffenheit der Waren geregelt, die im Plangebiet verkauft werden dürfen, damit die Zielstellung des Outlet Centers erfüllt wird. So ist festgesetzt, dass es sich u. a. bei den angebotenen Waren um Waren zweiter Wahl, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke oder Überhangproduktionen handeln darf. Dass eine Überprü-

fung der Waren für einen Laien auf die jeweils genannte Beschaffenheit schwierig ist, ist unstrittig. Eine weitreichendere Regelung ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Diese hat im Rahmen des Planvollzuges zu erfolgen. Zusätzlich wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart ein Monitoring – Verfahren zu entwickeln und dauerhaft umzusetzen, mit der Zielsetzung, die Einhaltung der textlichen Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes in dem Outlet Center zu überwachen und ggf. regulierend einzugreifen.

Zielstellung der Planung ist, ein spezielles Vorhabens – Outlet Center – anzusiedeln. Geplant ist, die als Obergrenze der Verkaufsfläche festgesetzten 9.990 m² auszuschöpfen. Da grundsätzlich hinter den Festsetzungen des Rechtsplanes zurückgeblieben werden kann, wird gleichzeitig eine Untergrenze der Verkaufsfläche von 9.500 m² definiert zur Sicherung dieser Planungsabsicht. Um gewisse Schwankungen im Besatz ausgleichen zu können, wird insofern ein "Spielraum" definiert. Die Überwachung obliegt der Bauaufsicht.

Der Rechtsplan und seine Festsetzungen zielen auf die Ansiedlung eines Outlet Centers mit seinem spezifischen Angebot ab. Gleiches wird in dem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

In Bezug auf das Sortiment Sportartikel ist darauf hinzuweisen, dass nach der WZ-Systematik des statistischen Bundesamtes (an welcher auch die CIMA-Warengruppensystematik orientiert ist), Sportbekleidung und Sportschuhe ebenfalls zu den Sortimenten Bekleidung bzw. Schuhe einzuordnen sind. Sportartikel sind demnach lediglich Sportgeräte, Sportausrüstung und Spezialbekleidung (z. B. Taucheranzüge) bzw. spezielle Sportschuhe (z. B. Skistiefel). Soweit es sich um "normale" Sport-/Outdoorbekleidung und -schuhe handeln soll, sind diese also in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe inkludiert.

Heimwerkergeräte und Zubehör, also Werkzeuge (auch elektrisch), Eisenwaren usw., zählen zur CIMA-Warengruppe der baumarktspezifischen Sortimente und sind eindeutig als nicht-zentrenrelevant einzuordnen. Daher sind in diesem Sortiment auch keine schädlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten (da diese Sortimente keine "zentrenprägende" Funktion übernehmen). Negative städtebauliche Folgen wären daher erst zu erwarten, wenn infolge der Ansiedlung bspw. der großflächige Leerstand eines Baumarktes zu befürchten wäre – was schon wegen der vergleichsweise geringen Größe von 990 m² VK ausgeschlossen werden kann.

Nachweisgrenze für sonstige Sortimente mit 990 m² VK: Mit dem Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009 hat das OVG Münster eine Nachweisbarkeitsgrenze von 100.000 € bestätigt. D.h., bei Sortimenten, für welche eine Umsatzleistung von höchstens 100.000 € zu erwarten ist, wird in jedem Fall angenommen, dass die Umverteilungswirkungen so gering sind, dass sie rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Für die Frage schädlicher Auswirkungen kann hilfsweise der § 11 Abs. 3 BauNVO herangezogen werden. Würde es sich bei den genannten Sortimenten nicht um Randsortimente eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens handeln, sondern um ein einzelnes Planvorhaben, so würde der § 11 Abs. 3 BauNVO bei einer Geschossfläche von unter 1.200 m² (Verkaufsflächen rd. 800 m²) schädliche Auswirkungen regelmäßig ausschließen. Unabhängig davon hat sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verbindlich verpflichtet, dass die einzelnen Einzelhandelsgeschäfte der Sortimentsgruppe Haus- und Heimtextilien / keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck / kosmetische Erzeugnisse, Körperpflege Mittel, Genussmittel elektronische Artikel eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und dies durch Bewilligung einer Baulast auch zu Lasten möglicher Rechtsnachfolger abgesichert.

Die CIMA geht für das Planvorhaben in Helmstedt von einem Outlet-Center mit vergleichsweise geringer Flächenproduktivität aus, das nicht anderen, typischen Outlet-Centern verglichen werden kann. Ein Grund hierfür ist, dass das Center in

Helmstedt mit 9.990 m² Verkaufsfläche vergleichsweise klein sein wird und nur eine entsprechend geringere Anziehungskraft entfalten kann. Im Wettbewerb mit den benachbarten designer outlets Wolfsburg (rd. 17.000 m² VK nach Erweiterung 2013) und Elbe-Park Hermsdorf (rd. 16.000 m² VK für Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren) sowie einem insgesamt immer enger werdenden Netz an Designer Outlet Centern (zuletzt bspw. Eröffnung des Designer Outlet Soltau an der A 7) werden Kunden mit einem längeren Anfahrtsweg tendenziell diese größeren Wettbewerbsstandorte bevorzugen.

Die von der GMA europaweit ermittelten Durchschnittswerte der Flächenproduktivität liegen bei 3.750 €/m². Ebenso berichtet die im Internet veröffentlichte Evaluation zur Wirkung der Designer Outlets Wolfsburg vom Oktober 2010 eine Flächenleistung von rund 3.700,00 €/m². Unter Berücksichtigung von Größe der Verkaufsfläche ist eine geringfügig darunter liegende Flächenproduktivität von 3.500,00 €/m² im Mittelzentrum Helmstedt mehr als realistisch.

Demzufolge können für Helmstedt geringere Flächenleistungen unterstellt werden.

In Kapitel 3.5 des CIMA Gutachtens ist lediglich die Angebotssituation in den konkurrierenden Standorten dargestellt. Die Angebotssituation in Helmstedt selbst wurde aber selbstverständlich auch betrachtet, wie nachfolgende Übersicht widerspiegelt:

	Helmstedt								
	ZV Innenstadt			Gewerbegebiet Magdeburger Straße			sonstiges Stadtgebiet		
	Anzahl der Betriebe	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Aperiodischer Bedarf	23	6.330	19,7	4	1.470	4,7	1	1.715	4,7
Bekleidung, Wäsche	19	5.870	18,4	3	1.070	3,3	1	1.555	4,4
Schuhe, Lederwaren	4	460	1,3	1	400	1,4	0	160	0,3
Einzelhandel insgesamt	23	6.330	19,7	4	1.470	4,7	1	1.715	4,7

Für die Untersuchungen zum Ostfalen Outlet Center fand eine Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in den vorhabenrelevanten Sortimenten statt. Die Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes fand an allen betrachteten Standorten im Einzugsgebiet statt, wie sie den Auflistungen unter Kapitel 4 der Materialsammlung zu entnehmen sind. D.h., dass in der Zone 1 des Einzugsgebietes (= Stadt Helmstedt) der vorhabenrelevante Einzelhandelsbestand im gesamten Stadtgebiet betrachtet wurde (untergliedert nach ZV Innenstadt, Gewerbegebiet Magdeburger Straße und sonstiges Stadtgebiet), in den Zonen 2 (= restlicher Landkreis Helmstedt) und 3 (= restliches Einzugsgebiet) wurden neben den Innenstädten/ Ortszentren auch die regional bedeutsamen Fachmarktzentren betrachtet. Nicht regional bedeutsame Einzelbetriebe in Streulagen wurden bei der Betrachtung ausgeklammert, da im Analogieschlussverfahren davon ausgegangen werden kann, dass, wenn für die regional bedeutsamen Standorte keine Schädlichkeit nachgewiesen werden kann, auch für die nicht regional bedeutsamen Standorte von einer Verträglichkeit vorliegt.

Die Aktualisierung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestandes fand am 1. bis 3. August 2012 statt. Dabei wurde in der Innenstadt von Helmstedt u. a. die Schließung einer Kik-Filiale (Gröpern) und die Nachnutzung von CBR durch Schuh Eggers erfasst. Strukturprägende Veränderungen konnten bei dieser Begehung nicht festgestellt werden, insbesondere keine weitere Verschlechterung, zumal auch im öffentlichen Raum seit 2008 eine sichtbare Aufwertung stattgefunden hat.

Tatsächlich wurde die avisierte Erweiterung des Designer Outlet Wolfsburg-DOW – wie auch andere potenzielle Planvorhaben im Untersuchungsgebiet – nicht in die Analyseberechnungen eingestellt. Stattdessen fand eine Betrachtung des zum Analysezeitpunkt vorgefundenen tatsächlichen Einzelhandelsbestandes statt. Dies stellt ein übliches und anerkanntes Vorgehen dar. Die Berücksichtigung weiterer,

potenzieller Planvorhaben würde einen "Blick in die Zukunft" bedeuten und somit das Treffen weiterer, nicht zu evaluierender Annahmen zu den jeweiligen Umsatzleistungen erforderlich machen. Auch unter Unterstellung einer Erweiterung des DOW's oder Errichtung anderer Einzelhandelsvorhaben hält die Stadt Helmstedt an ihrer Planungsabsicht fest.

Die CIMA-Kundenbefragung 2010 ist erwähnt, aber nicht Bestandteil der Materialsammlung 2012.

Grundsätzlich sind die Begriffe Einzugsgebiet und Verflechtungsbereich nicht zu verwechseln. Während das Einzugsgebiet die tatsächliche Kundenherkunft darstellt, bezieht sich der Verflechtungsbereich auf die raumordnerisch geplante/gewollte Versorgungsfunktion. In der Realität halten sich Kunden nicht an politische und planerische Grenzen, weshalb raumordnerische Verflechtungsbereiche und Einzugsgebiete in den seltensten Fällen deckungsgleich sind. Tatsächlich verwendet die CIMA heute den Begriff "Untersuchungsgebiet", um die Abgrenzung zum "betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet" hervorzuheben. Der Untersuchung der Verdrängungswirkungen wurde insofern Rechnung getragen, als das "Untersuchungsgebiet" (in der Materialsammlung nach alter Methodik noch als "Einzugsgebiet" bezeichnet) alle relevanten Konkurrenzstandorte, also die Einkaufsorte der potenziellen Kunden umfasst, während das Einzugsgebiet die Kundenherkunft, also die Wohnorte der potenziellen Kunden umfasst, relevante Konkurrenzstandorte aber möglicherweise außen vorlässt. Eine Betrachtung von Nachfragevolumen und Kaufkraftbindung war insofern nicht erforderlich, da die CIMA keine Marktverteilungsrechnung anstellt, sondern eine ökonometrische Wirkungsprognose nach dem Huff-Modell. Hierbei ist der im Einzelhandel gebundene Umsatz relevant, also der Einkaufsort der Kunden, nicht der Wohnort der Kunden. Das Huff-Modell wurde bereits in der Rechtsprechung als geeignetes Prognosemodell bestätigt.

Zweifelsohne stellt das Planvorhaben eine erhebliche Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Helmstedt dar. Dabei wird die Kaufkraftbindung aus der Stadt Helmstedt und dem zugehörigen regionalen Verflechtungsbereich gesteigert werden. Diese Zentralitätssteigerung in Helmstedt geht aber – wie bereits die Ausdehnung des Einzugsgebietes vermuten lässt – teilweise zulasten der Zentralität der umliegenden Zentralen Orte (Mittel- und Oberzentren, vor allem Braunschweig und Wolfsburg). Eine erhebliche Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktionen der Nachbargemeinden ist anhand der Umverteilungsquoten des CIMA Gutachtens nicht erkennbar.

Das Beeinträchtigungsgebot ist nicht verletzt. Das vorrangige Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind nach der Rechtsprechung und auch der Begründung des RROP 2008 (S. 55 Mitte) die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar. Das Gutachten der CIMA vom 27.08.2012 prognostiziert für sämtliche Nachbarkommunen mit einer Ausnahme Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %, die ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen. Die für den Elbe-Park in Hermsdorf in Sachsen-Anhalt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 13,1 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 12,3 % für die Warengruppe Schuhe liegen am unteren Rand des abwägungsfähigen Bereichs und betreffen einen selbst nicht integrierten Standort an der A 2.

N9 Stadt Salzgitter

Stellungnahme vom 12.03.2013

Die vorgelegten Beteiligungsunterlagen enthalten keine gutachterlichen Aussagen zu den prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten des geplanten Designer-Outlet-Centers für die Stadt Salzgitter. Daher kann auch nicht beurteilt werden, ob eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit des Designer-Outlet-Centers gegeben ist (Beeinträchtigungsverbot).

Zur Erarbeitung einer abschließenden Stellungnahme zu dem o. g. Planvorhaben bitte ich Sie, mir die entsprechenden Angaben zu den Umsatzumverteilungseffekten bezogen auf die Stadt Salzgitter mitzuteilen.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Das Einzelhandelsgutachten ist zur Beurteilung des Vorhabens und dessen Auswirkungen an die Stadt Salzgitter weitergeleitet worden. Eine weitere Stellungnahme liegt nicht vor.

N10 Stadt Wolfenbüttel**Stellungnahme vom 12.03.2013**

Die Stadt Wolfenbüttel wird durch die Planung in ihrer durch das Landesraumordnungsprogramm zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum erheblich beeinträchtigt und äußert schwerwiegende Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf.

Regionalplanerische Belange

Die Stadt Helmstedt weist mit 154,1 bereits einen extrem hohen Zentralitätsgrad im aperiodischen Bedarf auf. Dies erfolgt durch sehr hohe Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Kommunen und angrenzenden Landkreisen (CIMA Aktualisierung der Materialsammlung zur Ansiedlung eines OOC (2012, S. 11)).

Die hier vorgelegte Planung zielt auf den weiteren Ausbau des Zentralitätsgrades. Dies erfolgt gemäß CIMA-Materialsammlung insbesondere zu Lasten der weiteren Einzugsbereiche, wo über 70 % der Kaufkraft generiert werden sollen. Demgegenüber kommen aus dem Stadtgebiet nur 10,7 %, aus dem engeren Einzugsbereich (LK Helmstedt) gerade 2,6 % des Umsatzes. (ebd., S. 31 – Die restlichen 16 % des Umsatzes sollen bei Durchreisenden und Einkaufstouristen erzielt werden.)

Eine solche Planung, die mehr als 85 % ihres Umsatzes im weiteren Einzugsbereich generieren will, schwächt den umliegenden Einzelhandel bzw. verhindert die Entwicklung von dem Zentralitätsgrad angemessenen Versorgungsstrukturen. Dies widerspricht den Grundsätzen und Zielen des niedersächsischen Landesraumordnungsprogramms zur Daseinsvorsorge und Versorgungsinfrastruktur. "Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden" (LROP, Ziff. 2.3 Abs. 1). Eine solche Planung setzt sich auch über die weiter im LROP, Ziff. 2.3, Abs. 3 genannten Anforderungen an Einzelhandelsgroßprojekten hinweg.

Durch das Vorhaben wird die Stadt Wolfenbüttel in der ihr zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum und dem damit verbundenen Versorgungsauftrag erheblich beeinträchtigt, da das Planvorhaben für das gesamte Stadtgebiet 11,4 % des Umsatzes für Bekleidung und Wäsche abzieht. Die im Gutachten Auf S. 35 vorgenommene Aufsplittung in "Wolfenbüttel ZV Innenstadt" und "Wolfenbüttel sonst. Stadtgebiet" ist hier nicht nachvollziehbar, da beide Teile zusammen zu betrachten sind. Fehlerhaft ist bei der Verträglichkeitsuntersuchung ebenfalls, dass das maßgeblich zentrenrelevante Sortiment "Schuhe und Lederwaren" in die Berechnung nicht einbezogen worden ist. Die realen Beeinträchtigungen des OOC auf die Einzelhandelsstruktur in Wolfenbüttel sind somit nochmals deutlich höher einzustufen.

Diese Planung widerspricht angesichts dieser inhaltlichen und formellen Defizite grundsätzlich dem Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Entwicklung des B-Plan aus dem FNP

Verwiesen wird von Seiten der Stadt weiterhin, dass die Planung mit den oben genannten weitreichenden regionalen und regionalplanerischen Auswirkungen dabei unter Umgehung maßgeblicher Verfahrensvorschriften für verbindliche Bauleitpläne umgesetzt würde.

Der vorliegende B-Plan wird nicht aus dem FNP entwickelt und weist damit grundlegende formelle Defizite auf. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt stellt im Plan-

gebiet Flächen für eine gewerbliche Entwicklung dar. Für die Festsetzung eines SO "Großflächiger Einzelhandel" im Bebauungsplan ist eine vorherige Änderung des FNP und die Durchführung der entsprechenden Verfahren erforderlich (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die Anwendung des § 13a BauGB, die eine nachträgliche, nachrichtliche Anpassung des FNP ermöglicht, ist nicht möglich, da die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt: Die vorgesehenen Festsetzungen bedeuten quasi eine Verdoppelung der aktuell in der Stadt Helmstedt vorhandenen Verkaufsfläche für Bekleidung, Wäsche, Schuhe und Lederwaren von 10.000 qm (Zahl gem. Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept Großraum Braunschweig – Analysebericht 2008 f. Landkreis Helmstedt, (CIMA 2009, S. 57)).

Zulässig sind im Planentwurf 9.000 qm VKF für die Sortimente Bekleidung sowie Schuhe und Lederwaren. Bei einer solch enormen Ausweitung der Einzelhandelsflächen auf einer Industriebrache an einer Ausfallstraße in mehr als zwei Kilometern Entfernung zur Innenstadt ist bei einer Stadt der Größe Helmstedts regelmäßig davon auszugehen, dass es zu schwerwiegenden Verschiebungen und Verlagerungen im funktionalen städtischen Gefüge und Zentrensystem kommt. Das Vorhaben berührt die Grundzüge der Planung und widerspricht somit den Anforderungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die in Kap. 1.2 der Begründung ausgeführten Rechtsgrundlagen des Plans gehen auf diese grundlegenden formellen Anforderungen an verbindliche Bauleitpläne in keiner Weise ein.

Auch in der CIMA-Materialiensammlung wird das Vorhaben als "Einzelhandelsgroßprojekt mit regionaler Raumbedeutsamkeit" eingestuft (CIMA 2012, S. 39). Dies schließt ebenfalls die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB aus. Schlussendlich versteht sich die Materialiensammlung selbst als Beurteilungsgrundlage für "die notwendige F-Planänderung" (CIMA 2012, S. 4).

Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die zum Bebauungsplan unter "I – Art der baulichen Nutzung" getroffene schriftliche Festsetzung 1.1 ist nicht umsetzbar. Die hier getroffenen Vorgaben zu zulässigen Warengruppen und der Beschaffenheit des Sortiments (Zweite Wahl, Waren für Testzwecke u. a.) sind derartig speziell, dass eine Überprüfung durch die Bauaufsicht mangels Sachkenntnis schlicht nicht mehr möglich ist. Darüber hinaus unterliegt das Warensortiment auch einem derartig schnellen Wandel (laufender Wechsel der Kollektionen), dass eine Überprüfung permanent erforderlich wäre.

Eine nicht überprüfbare Festsetzung wäre aber nicht vollziehbar und damit nichtig. Da es sich bei der Art der zulässigen baulichen Nutzung um eine Kernfestsetzung eines Bebauungsplans handelt, führte dieser Sachverhalt zur Nichtigkeit der gesamten Planung.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt stellt die größte Stadt im Landkreis Helmstedt dar; in ihrer Funktion als Mittelzentrum erfüllt sie die raumordnerisch vorgegebene Funktionszuweisung auch für die Versorgungsfunktion des umliegenden ländlichen Raums. Dieser Einzugsbereich begründet auch den hohen Zentralitätsgrad. Um die Versorgungsfunktion aufrecht zu erhalten und weiter zu stärken, erfolgt eine Steigerung der Attraktivität und des Angebotes an städtebaulich integrierter Lage.

Die Auswirkungen des geplanten Designer Outlets auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen sind gutachterlich untersucht worden, um eine fundierte, gesicherte Aussage zu den möglichen Auswirkungen treffen zu können. Für die Innenstadt der Stadt Wolfenbüttel ermittelt das Gutachten Umsatzverteilungsquoten bei der "worst case" Betrachtung über alle Sortimente von 6,1 %, die sich in 6,5 % bei den Warengruppen "Wäsche, Bekleidung" und 3,4 % bei der Warengruppe "Schuhe" untergliedern. Für das sonstige Stadtgebiet ergeben sich die Werte mit 4,6 % (alle Sortimente), die sich aus 4,9 % (Wäsche und Bekleidung) und 2,0 % (Schuhe) zu-

sammensetzen. Dabei betrachtet das Modell des Einzelhandelsgutachtens die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen relevanten Einzelhandelsstandorte, die jeweils für sich zu betrachten sind. Eine reine Addition der prozentualen Umsatzverteilungen beinhaltet einen systematischen Fehler, da der absolute Umsatzabfluss innerhalb eines Versorgungsbereiches sich immer auf den Umsatz des betrachteten Versorgungsbereiches bezieht. Damit liegen die Umverteilungsquoten deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %, der i.d.R. eine Erheblichkeit indiziert. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbargemeinde sind demnach nicht zu erwarten. Das Sortiment der "Schuhe und Lederwaren" ist in dem Gutachten berücksichtigt.

Die Stadt Helmstedt beachtet die bestehenden Rechtsvorschriften und nutzt die ihr im Rahmen der Gesetzgebung gebotenen Möglichkeiten, insbesondere das ihr durch das Baugesetzbuch eingeräumte planerische Ermessen in der Bauleitplanung. Die vorgenommene Einstufung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB entspricht den darin genannten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren, da es sich hier um eine Wiedernutzbarmachung brachgefallener Gewerbeflächen handelt, und die festgesetzte Grundfläche die in § 13a (1) BauGB genannten Schwellenwert nicht überschreitet. Die Anwendung der Vorschriften des § 13a (2) BauGB für das beschleunigte Verfahren sind damit nicht zu beanstanden.

Aufgrund der bestehenden Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem bestehenden Planungsziel sieht die Stadt Helmstedt auch weiterhin die vorliegende Planung als rechtskonform an. Das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt sieht für den Planbereich einen Einzelhandelsschwerpunkt mit der Nutzung eines Outlet Center vor. Insofern ist die Planungsabsicht innerstädtisch eindeutig formuliert.

Sowohl die Zweckbestimmung des Sondergebietes als auch die näheren Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung sind eindeutig und nachvollziehbar. Die in dem Plangebiet zulässigen Sortimente und die zugehörigen Flächengrößen sind geregelt. Ebenfalls ist die Anforderung an die Beschaffenheit der Waren geregelt, die im Plangebiet verkauft werden dürfen, damit die Zielstellung des Outlet Centers erfüllt wird. So ist festgesetzt, dass es sich u. a. bei den angebotenen Waren um Waren zweiter Wahl, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke oder Überhangproduktionen handeln darf. Dass eine Überprüfung der Waren für einen Laien auf die jeweils genannte Beschaffenheit schwierig ist, ist unstrittig. Eine weitreichendere Regelung ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Diese hat im Rahmen des Planvollzuges zu erfolgen. Zusätzlich wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart ein Monitoring – Verfahren zu entwickeln und dauerhaft umzusetzen, mit der Zielsetzung, die Einhaltung der textlichen Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes in dem Outlet Center zu überwachen und ggf. regulierend einzugreifen.

N11	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme
------------	-------------------------------------	----------------------------

N12	Stadtverwaltung Oschersleben	keine Stellungnahme
------------	-------------------------------------	----------------------------

N13	Stadt Haldensleben	Stellungnahme vom 08.03.2013
------------	---------------------------	-------------------------------------

Mit Schreiben vom 11.02.2103 baten Sie um Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanverfahren.

Die Stadt Haldensleben gibt im Rahmen der Beteiligung nach § 2 (2) Baugesetzbuch (BauGB) folgende Stellungnahme ab:

Die vorliegende Bauleitplanung ist aus Sicht der Stadt Haldensleben nicht mit dem Raumordnungsrecht (Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot) und dem interkommunalen Abstimmungsgebot vereinbar. Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Haldensleben werden durch das o. g. Vorhaben beeinträchtigt.

Begründung

Gemäß 2.1.1 RROP ZGB 2008 ist die Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt der Zentren von Gemeinden, Städten, Stadt- und Ortsteilen durch eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung **unter Beachtung der zentralörtlichen Funktionen** und der Nahversorgung **interkommunal** zu sichern, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Die Stadt Helmstedt ist im LROP Niedersachsen als Mittelzentrum festgelegt. Laut 2.2.03 LROP Niedersachsen sind in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt" ist zu nehmen, dass hier ein Sondergebiet **Designer-Outlet-Centrum** festgesetzt werden soll. Dies deutet daraufhin, dass es sich bei dem hier angestrebten Warensortiment um Markenware handelt, die dem spezialisierten höheren Bedarf zuzuordnen ist. Laut LROP 2.3.03 müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).

Gemäß LROP Niedersachsen obliegt es einzig und allein den unter LROP 2.2.4 abschließend aufgeführten Oberzentren, dass Angebot für den spezialisierten hohen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Die angestrebte Größenordnung von rd. 10.000 m² Verkaufsfläche für Güter des spezialisierten höheren Bedarfs entspricht weder der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Helmstedt noch werden die Erfordernisse dieser Größenordnung in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend erläutert.

Laut Aussage des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) werden 88 % des Umsatzes außerhalb des Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Helmstedt generiert. Das bedeutet, dass der Einzugsbereich des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Helmstedt wesentlich – und zwar deutlich über 30 % - überschreitet.

Der Bebauungsplan Nr. B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt" **verletzt somit das raumordnungsrechtliche Kongruenzgebot**. Auf Seite 5 der Begründung wurde zwar auf das Urteil des Niedersächsischen Obergerichtes vom 15.03.2012 (OVG Niedersachsen 1 KN 152/10) verwiesen, wonach das Kongruenzgebot kein wirksames Ziel der Raumordnung sei. Im letzten Satz desselben Absatzes wurde aber richtigerweise geschrieben, dass unabhängig davon, die übrigen Ziele der Raumordnung zu beachten und die **Grundsätze der Raumordnung in der Abwägung** einzustellen sind. Mit dem System der zentralen Orte und den damit einhergehenden Grundsätzen der Raumordnung wurde sich in der Begründung zum Bebauungsplan nicht auseinandergesetzt. Der Bebauungsplan Nr. B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt" wird somit aus Sicht der Stadt Haldensleben **Abwägungsfehler** hervorrufen.

Des Weiteren ist es meines Erachtens nicht nachvollziehbar, wie die "Reglementierungen" in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass die Einzelhandelsstruktur im Einzugsbereich des "Ostfalen Outlet Helmstedt" in einem Radius von 30 Minuten Anfahrtszeit und im Zentrum der Stadt Helmstedt selbst nicht beeinträchtigt wird (S. 14 der Begründung). Die Größenordnung der Verkaufsfläche von ca. 10.000 m² und das angestrebte zentrumsrelevante Warensortiment lassen in jedem Fall auch Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt von Haldensleben befürchten, die sich in einem Radius von 30 min. Anfahrtszeit zum o. g. Vorhaben befindet. Die Innenstadt von Haldensleben hält 13.060 m² Verkaufsfläche bereit. Seit gut einem Jahrzehnt unternimmt die Stadtplanung in Haldensleben große Anstrengungen diese Verkaufsinnenstadt zu stärken und schließt in peripheren Randlagen Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrumsrelevanten Warensortimenten rigoros aus. Mit der Umsetzung des Ostfalen Outlet Helmstedt wird dieses **städtebauliche Ziel der Stadt Haldensleben beeinträchtigt**. Das Vorhaben verstößt gegen das interkommunale Abstimmungsgebot.

Laut 2.1.3 RROP ZGB 2008 dürfen die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis der Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Großraum Braunschweig für den Landkreis Helmstedt riet die CIMA der Stadt Helmstedt im Jahr 2008 noch mit

Verbunden mit dem Verkaufsflächenzuwachs von ca. 70 % durch das geplante Vorhaben in Bezug auf die vorhandene Verkaufsfläche in Helmstedt insgesamt und dem beschriebenen Warensortimenten des spezialisierten höheren Bedarfs sind von dem Vorhaben erhebliche und aus raumordnerischer Sicht nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe-
reich der Helmstedter Innenstadt und die Einkaufslagen in benachbarten Ober- und Mittelzen-
tren zu erwarten. **Somit verstößt die Planung m. E. in jedem Fall gegen das Beeinträchti-
gungsverbot.**

Der Standort an der Emmerstedter Straße ist eine städtebaulich integrierte Lage, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB steht. Städtebaulich integrierte Lagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche bestehen nicht nur an vorhandenen historisch gewachsenen Stadtzentren, sondern können mit den Planungsinstrumenten des BauGB auch gezielt entwickelt werden. Einen derartigen zentralen Versorgungsbereich hat die Stadt in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.02.2010 für den Standort an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Die Stadt verfolgt das Ziel, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich in Ergänzung des historisch gewachsenen Zentrums zu entwickeln und zu stärken. In der Innenstadt ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mangels geeignet großer Baugrundstücke und aus Verkehrsgründen nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon liegt der Standort bereits jetzt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe und der Werner-von-Siemens-Straße, die zum Teil innenstadtrelevante Sortimente führen oder der

Nahversorgung dienen, und in fußläufiger Entfernung zu großen Wohngebieten. Es handelt sich also nicht um die künstliche Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches für ein einzelnes Großprojekt. Schließlich ist der Standort auch mit 2 Buslinien in das Netz des PNV eingebunden.

Das Kongruenzgebot ist nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts kein Ziel der Raumordnung, weil insbesondere die Begriffe des "Verflechtungsbereiches" und des "Entsprechens" nicht bestimmbar sind. Das betrifft nicht nur die besonderen Verhältnisse in dem vom OVG entschiedenen Fall des Großraumes Hannover und das LROP, sondern ebenso das nahezu wortgleiche RROP 2008 der Region Braunschweig. Die wesentlichen Argumente des OVG betreffen die generelle Ausweisung und Formulierung des Kongruenzgebotes im LROP, die besonderen Verhältnisse im Großraum Hannover zieht das OVG ausdrücklich nur ergänzend als zusätzliche Argumente heran. Eine verbindliche Festlegung des Verflechtungsbereichs der Stadt Helmstedt durch konkrete Grenzziehungen in einer Karte oder Aufzählung politischer Gemeinden trifft das RROP der Region Braunschweig nicht.

Das Beeinträchtigungsgebot ist nicht verletzt. Das vorrangige Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind nach der Rechtsprechung und auch der Begründung des RROP 2008 (S. 55 Mitte) die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsgebot unvereinbar. Das Gutachten der CIMA vom 27.08.2012 prognostiziert für sämtliche Nachbarkommunen mit einer Ausnahme Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %, die ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen. Die für den Elbe-Park in Hermsdorf in Sachsen-Anhalt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 13,1 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 12,3 % für die Warengruppe Schuhe liegen am unteren Rand des abwägungsfähigen Bereichs und betreffen einen selbst nicht integrierten Standort an der A 2.

Insofern kann die Stadt Helmstedt ihre Planung als vereinbar mit der Raumordnung ansehen. Die Grundvoraussetzung für die Anpassungspflicht von Bebauungsplänen gem. § 1 (4) BauGB ist erfüllt.

Für die Innenstadt der Stadt Haldensleben ermittelt das Gutachten Umsatzverteilungsquoten bei der "worst case" Betrachtung über alle Sortimente von 4,0 %, die sich in 4,4 % bei den Warengruppen "Wäsche, Bekleidung" und 3,1 % bei der Warengruppe "Schuhe" untergliedern. Für das FMZ Ohre Park ergeben sich die Werte mit 3,1 % (alle Sortimente), die sich aus 3,6 % (Wäsche und Bekleidung) und 2,3 % (Schuhe) zusammensetzen. Damit liegen die Umverteilungsquoten deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %, der i.d.R. eine Erheblichkeit indiziert. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbargemeinde sind demnach nicht zu erwarten. Das aktuelle Zentrenkonzept der Stadt Helmstedt sieht für den Planbereich einen Einzelhandelsschwerpunkt mit der Nutzung eines Outlet Center vor. Insofern ist die Planungsabsicht innerstädtisch eindeutig formuliert.

N14 Stadt Königslutter**Stellungnahme vom 08.03.2013**

Die Stadt Königslutter schließt sich mit dieser Stellungnahme den Bedenken für die beabsichtigte Errichtung eines Designer-Outlet-Centers (DOC) in Helmstedt an der Emmerstedter Straße, die vom Zweckverband Großraum Braunschweig, des Einzelhandelsverbandes Braunschweig, der Industrie- und Handelskammer sowie der Stadt Schöningen geteilt werden an und ich spreche mich gegen eine Errichtung aus.

Der mögliche Bau eines Einkaufszentrums mit 10.000 m² Verkaufsfläche im unmittelbaren Umfeld würde zu einer weiteren Konkurrenz der Einzelhandelsflächen im Stadtzentrum Königslutters und der umliegenden Städten führen. Die Anstrengungen und Bemühungen der letzten Jahre unter anderem durch gestalterischer Aufwertung der Kernstadt zur Steigerung der Attraktivität als Einzelhandelsstandort und einem Einzelhandelskonzept waren groß. Der

Wunsch vieler Bürger die Stadt als attraktives Zentrum für kleinteiligen Einzelhandel zu erhalten und auszubauen, würde durch die Errichtung eines DOC deutlich erschwert.

Ich kann die genannten Punkte in der mir vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt" unter den Punkten 1.1 der landes- und regionalplanerischen Einordnung; Ziele der Raumordnung nicht teilen und möchte Ihnen meine Argumente darlegen:

Der dort genannte städtebauliche integrierte Standort ist nicht nachvollziehbar, so liegt das überplante Gebiet eher am nord-östlichen Stadtrand und stellt nicht nur eine Konkurrenz zu den Einzelhandelsstandorten unserer Kernstadt dar. Positive Synergien für den Innenstadtbereich Helmstedt oder gar der Stadt Königslutter sind fraglich, da das heute übliche Einkaufsverhalten dem entgegen steht. Selbst im vorliegenden CIMA Gutachten vom 11.09.2012 wird der verträgliche Schwellenwert von im Schnitt 10 % der gesamten Umsatzumverteilung für die Stadt Helmstedt überschritten.

Für die Stadt Königslutter ergeben sich laut CIMA Gutachten zwar deutlich geringere Umsatzverluste von rund 4 % diese stellen jedoch – wenn auch im vergleichbaren geringeren Maße – sehr wohl einen beeinträchtigenden Nachteil dar und sind nicht hinnehmbar. Ein weiterer Verlust an Kaufkraft schwächt die Einzelhändler unter dem ohnehin schon hohen Druck der umliegenden Einkaufszentren und im Hinblick auf den demographischen Wandel in Königslutter erneut. Als Grundzentrum sind die örtlichen Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln und nicht dem entgegenzuwirken.

Für die geplante Fläche ist zudem Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten angedacht. Die Flächen sind zwar in den Ausmaßen reglementiert und Einschränkungen im Hinblick auf die Markenartikel-Sortimente sind erfolgt. Einer Verträglichkeit durch Einschränkung geringerer Preise oder Angebote zweiter Wahl für die Sortimente kann ich nicht teilen. Das übliche Warenangebot in bestehenden DOC weicht in der Qualität und den Preisen kaum von denen des klassischen Einzelhandels ab und ist für den Endverbraucher im Allgemeinen kaum zu unterscheiden.

Zudem unterstütze ich die Stellungnahme der "Werbe- und Interessengemeinschaft Königslutter aktiv" einem Zusammenschluss aus mehr als 50 in Königslutter ansässigen Unternehmen. Die Mitglieder tragen gleichfalls sehr starke Bedenken gegen eine beabsichtigte Ansiedlung des Outletcenters in Helmstedt. Sie befürchten gleichsam hohe finanzielle Einbußen für die Mitglieder in Königslutter und für den gesamten Handel der Städte Helmstedt und Schöningen.

Der Handel in Königslutter hat in der Vergangenheit mit erheblichen Umsatzeinbußen und Geschäftsleerständen zu kämpfen und viele Geschäfte geben aufgrund der ohnehin schon schwachen Kaufkraft auf. Durch die Errichtung des Outletcenters befürchten diese eine weitere Verödung der Innenstadt, was die Attraktivität der Innenstadt von Königslutter weiter schaden und die Umsätze des gesamten Einzelhandels schmälern würde.

Das Einzelhandelskonzept, das mit großer Mehrheit in Königslutter beschlossen wurde, soll innenstadtrelevanten Handel nur in der Kernstadt ermöglichen und die Innenstadt dadurch gestärkt werden. Ein Outletcenter in unmittelbarer Reichweite steht diesem Konzept entgegen.

Anhand der aufgeführten Begründungen kann die Stadt Königslutter der beabsichtigten Errichtung eines DOC in der Region nicht zustimmen, zumal gleichzeitig mehrere seit Jahrzehnten etablierte und durch Geschichte und Tradition, individuelle Einzelhandelsstandorte gefährdet würden. Ich bringe für die geplante Ansiedlung für die Stadt Helmstedt Verständnis auf und kann die Argumentation nachvollziehen, möchte jedoch ausdrücklich auf die regionale Bedeutung und die damit verbundenen negativen Auswirkungen für uns und die Region hinweisen.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Abwägung der von den genannten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Aspekte ist unter der jeweiligen Stellungnahme aufgeführt.

Die Stadt Helmstedt ist sich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarkommunen bewusst. Um eine fundierte, gesicherte Aussage zu den möglichen Auswirkungen treffen zu können, wurden die Auswirkungen des geplanten Designer Outlets auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen gutachterlich untersucht. Für die Innenstadt der Stadt Königsutter ermittelt das Gutachten Umsatzverteilungsquoten bei der "worst case" Betrachtung über alle Sortimente von 4,7 %, die sich in 4,9 % bei den Warengruppen "Wäsche, Bekleidung" und 3,7 % bei der Warengruppe "Schuhe" untergliedern. Damit liegen die Umverteilungsquoten deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %, der i.d.R. eine Erheblichkeit indiziert. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbargemeinde sind demnach nicht zu erwarten.

Die in dem Plangebiet zulässigen Sortimente und die zugehörigen Flächengrößen sind geregelt. Ebenfalls ist die Anforderung an die Beschaffenheit der Waren geregelt, die im Plangebiet verkauft werden dürfen, damit die Zielstellung des Outlet Centers erfüllt wird. So ist festgesetzt, dass es sich u. a. bei den angebotenen Waren um Waren zweiter Wahl, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke oder Überhangproduktionen handeln darf. Dass eine Überprüfung der Waren für einen Laien auf die jeweils genannte Beschaffenheit schwierig ist, ist unstrittig. Eine weitreichendere Regelung ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Diese hat im Rahmen des Planvollzuges zu erfolgen.

Die Stadt Helmstedt beachtet die bestehenden Rechtsvorschriften und nutzt die ihr im Rahmen der Gesetzgebung gebotenen Möglichkeiten, insbesondere das ihr durch das Baugesetzbuch eingeräumte planerische Ermessen in der Bauleitplanung. Aufgrund der bestehenden Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem bestehenden Planungsziel sieht die Stadt Helmstedt auch weiterhin die vorliegende Planung als rechtskonform an.

Das aktuelle Zentrenkonzept der Stadt Helmstedt sieht für den Planbereich einen Einzelhandelsschwerpunkt mit der Nutzung eines Outlet Center vor. Insofern ist die Planungsabsicht innerstädtisch eindeutig formuliert.

N15 Gemeinde Hohe Börde**Stellungnahme vom 13.03.2013**

Nach erfolgter Beratung und Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen zu o. g. Planvorhaben wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Es ist folgender wahrzunehmender Belang für die Gemeinde erkennbar.

Das Outlet-Center mit einer Verkaufsfläche von max. 9.990 Quadratmetern, ist mit dem Kongruenzgebot nicht vereinbar.

Auf einer solch großen Fläche Güter des "spezialisierten höheren Bedarfs" zu verkaufen, entspricht nicht der zentralörtlichen Funktion Helmstedts. Der Umsatz des Ostfalen Outlet-Centers würde überwiegend von außerhalb des Verflechtungsbereiches der Kreisstadt stammen. Das Planvorhaben liegt ca. 33 km vom Elbepark, dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Hohe Börde mit 18.395 Einwohnern entfernt.

Das weiträumige Einzugsgebiet des Planvorhabens bedingt Kaufkraftabzug und den Abzug von Arbeitskräften und unter Umständen auch Bevölkerungsabwanderungen. Der zentralörtliche Versorgungskern der Gemeinde wird existenzgefährdend beeinträchtigt.

Anhand dem Entwicklungskonzept der Hohen Börde ist die Stärkung der vorhandenen Einkaufszentren, Erhalt bzw. Schaffung einer innerörtlichen Angebotsvielfalt wohnortnahe Versorgung, faire markt- und kundengerechte Rahmenbedingungen politisches und wirtschaftliches Ziel.

Die Standortqualität der Hohen Börde wird eindeutig durch die Planungsabsichten geschwächt.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Auswirkungen des geplanten Designer Outlet Centers sind sowohl gutachterlich im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens untersucht, als auch auf die raumordnerischen Vorgaben abgestellt worden. Hierbei ist u. a. auch die Funktionszuweisung der Nachbargemeinden und der Stadt Helmstedt aus dem zentrale Orte System in die Abwägung eingeflossen. Um der aus diesem System resultierende Funktionszuweisung u. a. nachzukommen, plant die Stadt Helmstedt an städtebaulich integrierter Lage das Vorhaben umzusetzen. Wesen eines Outlet Centers ist, einen größeren Einzugsbereich abzudecken; insofern sind Kaufkraftumverteilungen über das Stadtgebiet und den Verflechtungsbereich der Stadt hinaus nicht ungewöhnlich.

Bekleidung und Schuhe sind grundsätzlich dem mittelfristigen Bedarf zuzuordnen, welcher in Bezug auf Einzelhandel mit dem "gehobenen Bedarf" gleichzusetzten ist. Der "spezialisierte höhere Bedarf" ist demnach mit dem "langfristigen Bedarf" gleichzusetzten (vgl. hierzu auch die Erläuterungen zum LROP 2008, Zu 2.3 Ziffer 03: Hier werden ebenfalls die Begriffe "mittel- und langfristiger Bedarf" synonym für den "gehobenen und spezialisierten höheren Bedarf" verwendet). Bekleidung und Schuhe gehören also regelmäßig zum Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums. Einer Zuordnung der Sortimente per se zu dem spezialisierten höheren Bedarf kann nicht gefolgt werden.

Der Standort an der Emmerstedter Straße ist eine städtebaulich integrierte Lage, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB steht. Städtebaulich integrierte Lagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche bestehen nicht nur an vorhandenen historisch gewachsenen Stadtzentren, sondern können mit den Planungsinstrumenten des BauGB auch gezielt entwickelt werden. Einen derartigen zentralen Versorgungsbereich hat die Stadt in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.02.2010 für den Standort an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Die Stadt verfolgt das Ziel, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich in Ergänzung des historisch gewachsenen Zentrums zu entwickeln und zu stärken. In der Innenstadt ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mangels geeignet großer Baugrundstücke und aus Verkehrsgründen nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon liegt der Standort bereits jetzt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe und der Werner-von-Siemens-Straße, die zum Teil innenstadtrelevante Sortimente führen oder der Nahversorgung dienen, und in fußläufiger Entfernung zu großen Wohngebieten. Es handelt sich also nicht um die künstliche Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches für ein einzelnes Großprojekt. Schließlich ist der Standort auch mit 2 Buslinien in das Netz des PNV eingebunden.

Das Kongruenzgebot ist nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts kein Ziel der Raumordnung, weil insbesondere die Begriffe des "Verflechtungsbereiches" und des "Entsprechens" nicht bestimmbar sind. Das betrifft nicht nur die besonderen Verhältnisse in dem vom OVG entschiedenen Fall des Großraumes Hannover und das LROP, sondern ebenso das nahezu wortgleiche RROP 2008 der Region Braunschweig. Die wesentlichen Argumente des OVG betreffen die generelle Ausweisung und Formulierung des Kongruenzgebotes im LROP, die besonderen Verhältnisse im Großraum Hannover zieht das OVG ausdrücklich nur ergänzend als zusätzliche Argumente heran. Eine verbindliche Festlegung des Verflechtungsbereichs der Stadt Helmstedt durch konkrete Grenzzie-

hungen in einer Karte oder Aufzählung politischer Gemeinden trifft das RROP der Region Braunschweig nicht.

Das Beeinträchtigungsgebot ist nicht verletzt. Das vorrangige Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind nach der Rechtsprechung und auch der Begründung des RROP 2008 (S. 55 Mitte) die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsgebot unvereinbar. Das Gutachten der CIMA vom 27.08.2012 prognostiziert für sämtliche Nachbarkommunen mit einer Ausnahme Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %, die ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen. Die für den Elbe-Park in Hermsdorf in Sachsen-Anhalt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 13,1 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 12,3 % für die Warengruppe Schuhe liegen am unteren Rand des abwägungsfähigen Bereichs und betreffen einen selbst nicht integrierten Standort an der A 2.

Insofern kann die Stadt Helmstedt ihre Planung als vereinbar mit der Raumordnung ansehen. Die Grundvoraussetzung für die Anpassungspflicht von Bebauungsplänen gem. § 1 (4) BauGB ist erfüllt.

Für das Fachmarktzentrum Elbe-Park in der Gemeinde Hohe Börde ermittelt das Gutachten Umsatzverteilungsquoten bei der "worst case" Betrachtung über alle Sortimente von 12,9 %, die sich in 13,1 % bei den Warengruppen "Wäsche, Bekleidung" und 12,3 % bei der Warengruppe "Schuhe" untergliedern. Damit liegen die Umverteilungsquoten über dem Schwellenwert von 10 %, der die Erheblichkeit indiziert. Die Umverteilungsquoten des "moderate case" liegen um 10 %. Insofern wird ein Anfangsverdacht begründet. Bei dem Elbe-Park handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Bereich unmittelbar angrenzend an die A 2, in dem neben zahlreichen Fachmärkten auch das A 2 Outlet bis vor kurzem ansässig war. Durch hohe Leerstandsquoten kam es zu der Aufgabe des Outletcenters. Durch die Ansiedlung des Modeparks Röther auf rd. 8.000 m² kam es zu einer Umstrukturierung. Hier wird derzeit gem. gutachterlicher Aussage Kaufkraft aus Helmstedt und dem Umland in bedeutendem Umfang gebunden. Unter Berücksichtigung des Standortes und der Kaufkraftbindung aus der Stadt Helmstedt selbst, wird davon ausgegangen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinde demnach nicht zu erwarten sind.

NATURSCHUTZ

N1	Aktion Fischotterschutz, Hankensbüttel	keine Stellungnahme
N2	BUND Hannover	keine Stellungnahme
N3	Landesjägerschaft Niedersachsen e.V.	keine Stellungnahme

N4	NABU Niedersachsen	Stellungnahme vom 27.02.2013
-----------	---------------------------	-------------------------------------

Der Naturschutzbund (NABU) lehnt die Bauleitplanung des oben genannten Planes ab. Wegen des erheblichen Eingriffs in die Fläche, verbunden mit einem nach ihren Voraussagen zu erwartenden stark steigenden Verkehrsaufkommen, ist ein Raumordnungsverfahren verbunden mit der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) dringend erforderlich. Der Anteil versiegelter Flächen ist aus der Sicht des NABU recht hoch und Bedarf eines Ausgleichs. Die UVP ist notwendig, weil sich das Vorhaben erheblich auf Menschen und Natur auswirkt (§ 2, Abs. 1, UVPG).

Eine endgültige Beurteilung der Aussagen zu Fauna und Flora in dem planerisch gefassten Raum und seiner Umgebung ist für uns augenblicklich wegen der Witterung nicht möglich. Außerdem fehlt das Untersuchungsergebnis zu den Brutvögeln. Das geplante Vorhaben hat

einen erheblichen Einfluss auf die umgebende Fläche, dazu gehört das Naturdenkmal Tongrube Lehrmann nördlich des Plangebietes. Dort leben seltene Tierarten, darunter Amphibien, die bekanntlich großflächig wandern.

Die gelieferten Untersuchungsergebnisse zu Fauna und Flora sind aus Sicht des NABU zu oberflächlich.

Zusammenfassung: Der NABU lehnt das Bauvorhaben ab. Wir erwarten das Raumordnungsverfahren und eine Umweltverträglichkeits-Prüfung.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt beachtet die bestehenden Rechtsvorschriften und nutzt die ihr im Rahmen der Gesetzgebung gebotenen Möglichkeiten, insbesondere das ihr durch das Baugesetzbuch eingeräumte planerische Ermessen in der Bauleitplanung. Aufgrund der bestehenden Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem bestehenden Planungsziel sieht die Stadt Helmstedt auch weiterhin die vorliegende Planung als rechtskonform an. Das aktuelle Zentrenkonzept der Stadt Helmstedt sieht für den Planbereich einen Einzelhandelsschwerpunkt mit der Nutzung eines Outlet Center vor. Insofern ist die Planungsabsicht innerstädtisch eindeutig formuliert.

Der Standort an der Emmerstedter Straße ist eine städtebaulich integrierte Lage, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB steht. Städtebaulich integrierte Lagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche bestehen nicht nur an vorhandenen historisch gewachsenen Stadtzentren, sondern können mit den Planungsinstrumenten des BauGB auch gezielt entwickelt werden. Einen derartigen zentralen Versorgungsbereich hat die Stadt in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.02.2010 für den Standort an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Die Stadt verfolgt das Ziel, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich in Ergänzung des historisch gewachsenen Zentrums zu entwickeln und zu stärken. In der Innenstadt ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mangels geeignet großer Baugrundstücke und aus Verkehrsgründen nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon liegt der Standort bereits jetzt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe und der Werner-von-Siemens-Straße, die zum Teil innenstadtrelevante Sortimente führen oder der Nahversorgung dienen, und in fußläufiger Entfernung zu großen Wohngebieten. Es handelt sich also nicht um die künstliche Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches für ein einzelnes Großprojekt. Schließlich ist der Standort auch mit 2 Buslinien in das Netz des PNV eingebunden.

Das Kongruenzgebot ist nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts kein Ziel der Raumordnung, weil insbesondere die Begriffe des "Verflechtungsbereiches" und des "Entsprechens" nicht bestimmbar sind. Das betrifft nicht nur die besonderen Verhältnisse in dem vom OVG entschiedenen Fall des Großraumes Hannover und das LROP, sondern ebenso das nahezu wortgleiche RROP 2008 der Region Braunschweig. Die wesentlichen Argumente des OVG betreffen die generelle Ausweisung und Formulierung des Kongruenzgebotes im LROP, die besonderen Verhältnisse im Großraum Hannover zieht das OVG ausdrücklich nur ergänzend als zusätzliche Argumente heran. Eine verbindliche Festlegung des Verflechtungsbereichs der Stadt Helmstedt durch konkrete Grenzziehungen in einer Karte oder Aufzählung politischer Gemeinden trifft das RROP der Region Braunschweig nicht.

Das Beeinträchtigungsgebot ist nicht verletzt. Das vorrangige Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind nach der Rechtsprechung und auch der Begründung des RROP 2008 (S. 55 Mitte) die durch

ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar. Das Gutachten der CIMA vom 27.08.2012 prognostiziert für sämtliche Nachbarkommunen mit einer Ausnahme Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %, die ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen. Die für den Elbe-Park in Hermsdorf in Sachsen-Anhalt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 13,1 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 12,3 % für die Warengruppe Schuhe liegen am unteren Rand des abwägungsfähigen Bereichs und betreffen einen selbst nicht integrierten Standort an der A 2.

Insofern kann die Stadt Helmstedt ihre Planung als vereinbar mit der Raumordnung ansehen. Die Grundvoraussetzung für die Anpassungspflicht von Bebauungsplänen gem. § 1 (4) BauGB ist erfüllt.

Nach Anlage 1 Nr. 18.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) war eine "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles" gem. UVPG durchzuführen, da in einem sonstigen Gebiet mit der vorliegenden Planung ein Bebauungsplan für ein Vorhaben aufgestellt wird, für das nach Nr. 18.6 der Prüfwert von 5.000 m² Geschossfläche mit der festgesetzten Verkaufsfläche von 9.990 m² für das "Ostfalen Outlet Center" überschritten ist. Die "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles", die als fachlicher Teil der planerischen Untersuchungen inhaltlich nachvollzogen werden kann, kommt zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Mit diesem Nachweis liegen insofern die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 2 BauGB vor.

Um das Artenschutzrecht angemessen zu beachten wurde durch einen Fachgutachter eine "Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, der gefährdeten Pflanzenarten und der Fauna 2012" vorgenommen. Untersucht wurden Fledermäuse, Reptilien, Stechimmen, Tagfalter und Heuschrecken. Die Untersuchung der Brutvögel wurde ebenfalls durchgeführt, wird im Frühjahr 2013 abgeschlossen. Im Ergebnis der Untersuchungen stellt das Gutachten fest, dass das Artenschutzrecht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen steht.

N5	Naturschutzverband Niedersachsen e.V.	keine Stellungnahme
N6	Niedersächsischer Heimatbund e.V.	keine Stellungnahme
N7	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	keine Stellungnahme
N8	Vereine Deutsche Naturschutzparke e.V.	keine Stellungnahme
N9	Biologische Schutzgemeinschaft Hunte-Weser-Ems e.V.	keine Stellungnahme
N10	Landesverband Bürgerinitiativen	keine Stellungnahme
N11	Landessportfischerverband Niedersachsen e.V.	keine Stellungnahme
N12	NaturFreunde Deutschlands	Stellungnahme vom 16.02.2013
	keine Anregungen	
N13	Landesfischereiverband Weser-Ems e.V.	keine Stellungnahme
N14	Touristenverein Die Naturfreunde	keine Stellungnahme

DRITTE

**D1 Facheinzelhandelsgruppe Modenhaus Tessin,
Bismarckstraße 1, 38364 Schöningen**

Stellungnahme vom 24.02.2013

Mit größter Sorge erwarten die Einzelhändler unserer Region die geplante "Neuordnung zur Vereinbarung zur Realisierung" eines großflächigen Outlet-Centers an der Emmerstedter Straße in Helmstedt.

Dieses Objekt würde sich aus Sicht des Einzelhandels in der Helmstedter Innenstadt sowie in den Nachbarstädten Königslutter und Schöningen verheerend auswirken. Die Strukturschwäche und der demografische Wandel auf dem Lande wirken sich bereits heute im großen Maße auf die Frequenz in den Innenstädten aus.

Zahlreiche regelmäßige Aktionen der Werbegemeinschaften und die fortschreitende Sanierung der Innenstädte kommen bei den Bürgern und Besuchern sehr gut an. An diesen Anstrengungen wird von allen Beteiligten intensiv gearbeitet.

Die Investoren planen dieses Outlet mit 40 Geschäften mit "normalen Produkten" (BZ 23. Februar 2013) anzusiedeln, das heißt, dass ein Angebot über alle Branchensparten zur Verfügung steht. Dieses Angebot würde sich somit mit dem Warenangebot des innerstädtischen Handels decken und es würde ein innenstadtrelevantes Sortiment dort entstehen.

Die Annahme, dass ein Großteil der Besucher anschließend die Helmstedter Innenstadt besuchen sollen, ist sicherlich ein Wunschdenken der verantwortlichen Befürworter der Stadt Helmstedt und der Investoren, genauso die Angabe, dass 250 neue Arbeitsplätze (450 E Kräfte) entstehen sollen.

Dieses Einkaufszentrum, das dann an der Emmerstedter Straße entstehen könnte (eine neue City), würde einen neuen Mittelpunkt zu den Innenstädten bilden. Die Innenstädte würden dabei nur verlieren. Durch ausreichende kostenlose Parkplätze, überdachte Einkaufspassagen und neue Gastronomie hätte das neue Einkaufszentrum einen großen Wettbewerbsvorteil.

Die gesamten Innenstädte würden die Verlierer sein, viele Geschäfte würden einen weiteren Umsatzrückgang nicht mehr verkraften (Outlet-Center Zweibrücken: Umsatzverluste in der Innenstadt von 20 – 25 %). Viele Filialisten würden sich bei diesen Umsatzverlusten aus den Innenstädten zurückziehen und eine Verödung der Städte mit noch mehr Geschäftsschließungen wären die Folge.

Selbst der Gründer der ersten Shoppingcenter (Walter Brune) warnt vor den fatalen Folgen solcher DOCs, FOCs und Ansiedlungen auf "Grünen Wiesen", dass innerhalb kürzester Zeit Kaufkraft aus den Innenstädten herausgezogen wird und der gesamte Handel in den Städten stark geschwächt wird. In wenigen Jahren werden sich alle Fragen: Was haben wir mit unseren Innstädten gemacht?

Die Unzumutbarkeitsschwelle für ein solches Projekt ist für den Handel in unserer Region erreicht!

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt beachtet die bestehenden Rechtsvorschriften und nutzt die ihr im Rahmen der Gesetzgebung gebotenen Möglichkeiten, insbesondere das ihr durch das Baugesetzbuch eingeräumte planerische Ermessen in der Bauleitplanung. Aufgrund der bestehenden Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem bestehenden Planungsziel sieht die Stadt Helmstedt auch weiterhin die vorliegende Planung als rechtskonform an.

Die Stadt Helmstedt besitzt ein Konzept zum "Einzelhandel in der Stadt Helmstedt", welches die Ansiedlung des Einzelhandels zum Inhalt hat. Hier ist neben dem Einzelhandelsstandort an der Emmerstedter Straße für das Planvorhaben

auch der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt geregelt. Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt wurden in der Vergangenheit zahlreiche Einzelmaßnahmen durchgeführt. An dieser Vorgehensweise hält die Stadt Helmstedt fest. Zusätzlich werden aus dem Planvorhaben Synergien mit der Innenstadt erwartet, die die Stadt Helmstedt aktiv unterstützen wird. Da diese Synergieeffekte jedoch erst nach Inbetriebnahme resp. nach einigen Jahren danach konkret beurteilt werden können, hält die Stadt sich diesbezüglicher Aussagen zurück.

Das Einzelhandelsgutachten prognostiziert – ohne Berücksichtigung potentieller Synergieeffekte – Umverteilungsquoten im moderaten Fall unter 10 %, im worst case von bis zu rd. 12 % für die Helmstedter Innenstadt. Die Stadt Helmstedt sieht diese Umverteilungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar an. Dabei verkennt die Stadt nicht, dass im Einzelfall aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens auch Geschäftsschließungen in der Innenstadt nicht ausgeschlossen sein können. Die Stadt misst der Funktionsfähigkeit ihrer Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich ihrer einzelnen Branchen überragendes Gewicht zu. Sie geht aber davon aus, dass die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich einzelner Sortimentsgruppen ungeachtet der Möglichkeit einzelner Geschäftsschließungen nicht beeinträchtigt. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es infolge der Auswirkungen des Vorhabens nicht zu einem Totalausfall einzelner Sortimentsgruppen in der Innenstadt kommen wird. Die Stadt misst dem Vorhaben im Rahmen ihrer Planungshoheit eine Bedeutung zu, deren Gewicht die genannten Auswirkungen übersteigt. Insofern besitzt die Planungsabsicht weiterhin Bestand. Dabei handelt es sich bei dem Standort an der Emmerstedter Straße um einen städtebaulich integrierten Standort.

Die Auswirkungen des geplanten Designer Outlets auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen sind gutachterlich untersucht worden, um eine fundierte, gesicherte Aussage zu den möglichen Auswirkungen treffen zu können. Diese hat die Stadt Helmstedt sowohl bei der Anpassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Helmstedt als auch bei vorliegendem Bebauungsplan in Ihre Abwägung eingestellt.

**D2 Interessen- & Werbegemeinschaft Königslutter Aktiv,
Geschäftsstelle: RA Thomas Laskowsky, Am Markt 10,
38154 Königslutter am Elm**

Stellungnahme vom 25.02.2013

Namens der Werbe- und Interessengemeinschaft Königslutter aktiv möchten wir zu dem beabsichtigten Bauvorhaben eine Stellungnahme abgeben:

Voranschicken möchten wir, dass die Werbe- und Interessengemeinschaft Königslutter aktiv ein Zusammenschluss aus mehr als 50 in Königslutter ansässigen Unternehmen ist.

Unsere Mitglieder haben sehr starke Bedenken gegen die beabsichtigte Ansiedlung eines Outletcenters in Helmstedt. Dieses Vorhaben bewerten wir als sehr negativ und befürchten hohe finanzielle Einbußen für unsere Mitglieder in Königslutter, aber auch für den gesamten Handel in der Region Helmstedt, Königslutter und Schöningen. Insbesondere für die Innenstadt von Helmstedt und deren Einzelhandel ist mit erheblichen Umsatzeinbußen zu rechnen.

Aber auch der Königslutteraner Einzelhandel, der schon in der Vergangenheit und auch derzeit mit erheblichen Umsatzeinbußen und auch Geschäftsleerständen zu kämpfen hat, würde weitere Kunden verlieren. Viele Geschäfte müssen aufgrund der schwachen Kaufkraft und der derzeitigen Wirtschaftskrise um ihre Existenz kämpfen. Auch der demografische Wandel in unserer Region wird dazu führen, dass die Kaufkraft weiter zurückgeht. Durch ein Outletcenter steht eine weitere Verödung der Innenstädte zu befürchten. Auch muss damit gerechnet werden, dass einzelne Filialisten sich bei Umsatzverlusten, die dann zwangsläufig eintreten werden, aus den Innenstädten zurückziehen werden, was die Attraktivität der Innenstadt von Königslutter weiter schaden und die Umsätze des gesamten Einzelhandels weiter schmälern würde.

Mit dem Einzelhandelskonzept, das mit großer Mehrheit in Königslutter beschlossen wurde, soll innenstadtrelevanter Handel nur in der Innenstadt möglich sein. Die Innenstadt soll durch dieses sehr gute Konzept gestärkt werden. Eine Ansiedlung eines Outletcenters, in dem auch innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden, wäre kontraproduktiv zu diesem Konzept.

Königslutter soll auch in Zukunft als Einkaufsstadt weiterhin attraktiv bleiben.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt ist sich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarkommunen bewusst. Um eine fundierte, gesicherte Aussage zu den möglichen Auswirkungen treffen zu können, wurden die Auswirkungen des geplanten Designer Outlets auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen gutachterlich untersucht. Für die Innenstadt der Stadt Königslutter z. B. ermittelt das Gutachten Umsatzverteilungsquoten bei der "worst case" Betrachtung über alle Sortimente von 4,7 %, die sich in 4,9 % bei den Warengruppen "Wäsche, Bekleidung" und 3,7 % bei der Warengruppe "Schuhe" untergliedern. Damit liegen die Umverteilungsquoten deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %, der i.d.R. eine Erheblichkeit indiziert. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbargemeinde sind demnach nicht zu erwarten.

**D3 designer outlets OCI Wolfsburg GmbH,
An der Vorburg 1, 38440 Wolfsburg****Stellungnahme vom 08.03.2013**

Die Designer Outlets OCI Wolfsburg GmbH (nachfolgend "OCI") ist die Objekt- und Eigentums-gesellschaft des Designer Outlet Centers in Wolfsburg (nachfolgend "DOW").

Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen betreffend den Bebauungsplan B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt" tragen wir wie folgt vor:

1. OCI hat die Ansiedlung des DOW (und die Erweiterung) unter Einhaltung sämtlicher raumordnerischer Vorgaben in der Innenstadt von Wolfsburg vorgenommen. Die sich dadurch ergebenden finanziellen Belastungen resultieren aus dieser Innenstadtlage (z. B. Grundstückspreis).
2. Hieraus ergibt sich ein Abwehranspruch gegen Ansiedlungen, die raumordnungsrechtlich nicht zulässig sind. Der Abwehranspruch stützt sich insbesondere darauf, dass der Standort in Helmstedt tatsächliche, rechtliche und finanzielle Vorteile dadurch aufweist, dass er weder im zentralen Versorgungsbereich liegt, noch der Nahversorgung dient und damit nicht die hohen Grundstückspreis aufweist, die OCI für den Standort in Wolfsburg aufwenden musste.
3. Die raumordnungsrechtlichen Regelungen des LROP und RROP produzieren einen Vertrauensschutz zu Gunsten von OCI. Dieser Vertrauensschutz beinhaltet die berechnete Annahme, dass andere Städte und Gemeinden sich so an die raumordnungsrechtlichen Vorgaben, einschließlich deren Folgen für den Einzelhandel, halten, wie dies Wolfsburg getan hat und in den Bebauungsplanfestsetzungen umgesetzt hat. Aus diesem Vertrauensschutz leitet sich ein Abwehrrecht von OCI gegen Ansiedlungen ab, die den raumordnerischen Vorgaben nicht gehorchen. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass Raumordnung keinen Selbstzweck darstellt, sondern – im Bereich des Einzelhandels - funktionierende Innenstädte schaffen, aufrecht erhalten und fördern will. Funktionierende Innenstädte zeichnen sich durch einen konzentrierten Einzelhandelsbesatz aus. Der Einzelhandel in den Innenstädten ist mit erheblichen Restriktionen (Grundstückskaufpreis, Parkierungsprobleme usw.) belegt. Die Investitionsbereitschaft hängt davon ab, dass sämtliche Planungsebenen die der Planung zugrunde liegenden rechtlichen Vorgaben auf Dauer einhalten, damit die Investitionsentscheidung auf einer dauerhaften rechtlichen und damit tatsächlichen Grundlage getroffen werden können.

4. In die Abwägung eines Bebauungsplans in Helmstedt – wenn es dazu wegen des Verstoßes gegen raumordnungsrechtliche Vorschriften überhaupt kommen kann und das Bebauungsplanverfahren nicht vorher abgebrochen werden muss – ist einzustellen, welche Auswirkungen eine Ansiedlung in Helmstedt auf das bestehende DOW und die beabsichtigte, schon genehmigte Erweiterung haben wird. Diese Daten fehlen und führen deshalb von vorne herein zu einer unzureichenden und zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplans führenden Zusammenstellung des Abwägungsmaterials.

Eine ordnungsgemäße Auswirkungsuntersuchung mit einer belastbaren Darstellung der Umsatzumverteilungen wird verdeutlichen, dass Auswirkungen zu Lasten von Wolfsburg und damit des DOW auftauchen, die rechtlich und tatsächlich nicht hinnehmbar sind.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt beachtet die bestehenden Rechtsvorschriften und nutzt die ihr im Rahmen der Gesetzgebung gebotenen Möglichkeiten, insbesondere das ihr durch das Baugesetzbuch eingeräumte planerische Ermessen in der Bauleitplanung. Aufgrund der bestehenden Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem bestehenden Planungsziel sieht die Stadt Helmstedt auch weiterhin die vorliegende Planung als rechtskonform an. Die Ableitung eines Konkurrenzschutzes ist mit den Zielen der Raumordnung sowie der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage der jeweils geltenden Rechtsvorschriften nicht vereinbar.

Um eine fundierte, gesicherte Aussage zu den möglichen Auswirkungen treffen zu können, wurden die Auswirkungen des geplanten Designer Outlets auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen gutachterlich untersucht. Für die Innenstadt der Stadt Wolfsburg, in welche auch das DOW fällt, ermittelt das Gutachten Umsatzverteilungsquoten bei der "worst case" Betrachtung über alle Sortimente von 3,8 %, die sich in 3,7 % bei den Warengruppen "Wäsche, Bekleidung" und 4,5 % bei der Warengruppe "Schuhe" untergliedern. Damit liegen die Umverteilungsquoten deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %, der i.d.R. eine Erheblichkeit indiziert. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbargemeinde sind demnach nicht zu erwarten.

Der Standort an der Emmerstedter Straße ist eine städtebaulich integrierte Lage, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB steht. Städtebaulich integrierte Lagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche bestehen nicht nur an vorhandenen historisch gewachsenen Stadtzentren, sondern können mit den Planungsinstrumenten des BauGB auch gezielt entwickelt werden. Einen derartigen zentralen Versorgungsbereich hat die Stadt in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.02.2010 für den Standort an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Die Stadt verfolgt das Ziel, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich in Ergänzung des historisch gewachsenen Zentrums zu entwickeln und zu stärken. In der Innenstadt ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mangels geeignet großer Baugrundstücke und aus Verkehrsgründen nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon liegt der Standort bereits jetzt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe und der Werner-von-Siemens-Straße, die zum Teil innenstadtrelevante Sortimente führen oder der Nahversorgung dienen, und in fußläufiger Entfernung zu großen Wohngebieten. Es handelt sich also nicht um die künstliche Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches für ein einzelnes Großprojekt. Schließlich ist der Standort auch mit 2 Buslinien in das Netz des PNV eingebunden.

Das Kongruenzgebot ist nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts kein Ziel der Raumordnung, weil insbesondere die Begriffe des "Verflechtungsbereiches" und des "Entsprechens" nicht bestimmbar sind. Das betrifft nicht nur die besonderen Verhältnisse in dem vom OVG entschiedenen Fall

des Großraumes Hannover und das LROP, sondern ebenso das nahezu wortgleiche RROP 2008 der Region Braunschweig. Die wesentlichen Argumente des OVG betreffen die generelle Ausweisung und Formulierung des Kongruenzgebotes im LROP, die besonderen Verhältnisse im Großraum Hannover zieht das OVG ausdrücklich nur ergänzend als zusätzliche Argumente heran. Eine verbindliche Festlegung des Verflechtungsbereichs der Stadt Helmstedt durch konkrete Grenzziehungen in einer Karte oder Aufzählung politischer Gemeinden trifft das RROP der Region Braunschweig nicht.

Das Beeinträchtigungsgebot ist nicht verletzt. Das vorrangige Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind nach der Rechtsprechung und auch der Begründung des RROP 2008 (S. 55 Mitte) die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar. Das Gutachten der CIMA vom 27.08.2012 prognostiziert für sämtliche Nachbarkommunen mit einer Ausnahme Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %, die ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen. Die für den Elbe-Park in Hermsdorf in Sachsen-Anhalt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 13,1 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 12,3 % für die Warengruppe Schuhe liegen am unteren Rand des abwägungsfähigen Bereichs und betreffen einen selbst nicht integrierten Standort an der A 2.

Insofern kann die Stadt Helmstedt ihre Planung als vereinbar mit der Raumordnung ansehen. Die Grundvoraussetzung für die Anpassungspflicht von Bebauungsplänen gem. § 1 (4) BauGB ist erfüllt.

Tatsächlich wurde die avisierte Erweiterung des Designer Outlet Wolfsburg-DOW – wie auch andere potenzielle Planvorhaben im Untersuchungsgebiet – nicht in die Analyseberechnungen eingestellt. Stattdessen fand eine Betrachtung des zum Analysezeitpunkt vorgefundenen tatsächlichen Einzelhandelsbestandes statt. Dies stellt ein übliches und anerkanntes Vorgehen dar. Die Berücksichtigung weiterer, potenzieller Planvorhaben würde einen "Blick in die Zukunft" bedeuten und somit das Treffen weiterer, nicht zu evaluierender Annahmen zu den jeweiligen Umsatzleistungen erforderlich machen. Auch unter Unterstellung einer Erweiterung des DOW's oder Errichtung anderer Einzelhandelsvorhaben hält die Stadt Helmstedt an ihrer Planungsabsicht fest.

**D4 Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V.,
Jasperallee 7, 38102 Braunschweig**

Stellungnahme vom 11.03.2013

In der vorbezeichneten Angelegenheit war uns seitens der Stadt Helmstedt durch E-Mail von Herrn Metschke vom 16.01.2013 die zum Gegenstand Ihrer Vorlage V 03/13 gemachte Begründung zum Bebauungsplan "Ostfalen Outlet Helmstedt" (Stand: 12/2012) des Büros für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt nebst des zugehörigen Bebauungsplanentwurfs und des besagten Vorlagentextes zugeleitet worden.

Im Nachgang der gemeinsamen Sondersitzung des Bau- und Umweltausschusses mit dem Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, Innenstadt und Stadtentwicklung der Stadt Helmstedt am 22.01.2013 haben wir – nachdem der Unterzeichner nachgefasst hatte – durch E-Mail von Herrn Brumund vom 15.02.2013 auch Kenntnis von der vom 11.09.2012 datierenden "Aktualisierung der Materialsammlung zum Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung veränderter raumordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen" zur Ansiedlung eines Ostfalen Outlet Centers in Helmstedt, die die CIMA Beratung + Management GmbH zusammengetragen hat, erhalten.

Nach dem seinerzeit in der bereits angesprochenen gemeinsamen Sondersitzung der Ausschüsse am 22.01.2013 keine Beschlussfassung erfolgt ist, kurz darauf aber in nicht-öffentlicher Sitzung des Verwaltungsausschusses der Stadt Helmstedt am 24.01.2013 beschlossen worden ist, den Bebauungsplan und den Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, was ausweislich der Bekanntmachung der Stadt Helmstedt vom 28.01.2013 in der Zeit vom 13.02.2013 bis einschließlich 12.03.2013 erfolgt, neh-

men wir diese Gelegenheit zum Anlass, Ihnen hiermit auf schriftlichem Wege die Einwendungen des Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V. gegen das Planvorhaben zukommen zu lassen.

Einleitend dürfen wir in diesem Zusammenhang auf die seitens des Vorsitzenden unseres regionalen Kreisverbandes Helmstedt im Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V., Herrn Claudius Traumann, in Vorbereitung unseres Votums zur gemeinsamen Sondersitzung des Bau- und Umweltausschusses sowie des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus, Innenstadt und Stadtentwicklung am 22.01.2013 im Rahmen einer Vorab-Stellungnahme angeführten Argumente hinweisen: Darin war hervorgehoben worden:

[...]

In der Frage der Umsetzung des Projektes bezieht der Einzelhandelsverband daher eine klare Position:

Der gesetzlich vorgeschriebene Weg zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens ist aufgrund der komplexen Bewertungskriterien einzuhalten, und der Eintritt in die Bauleitplanung muss bis zum Abschluss des Raumordnungsverfahrens ausgesetzt werden. trotz des Urteils des OVG Lüneburg vom 15.03.2012 sind die im RROP aufgeführten Ziele – das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Abstimmungsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot – weiterhin gültig und erfordern die Prüfung und Abstimmung aus raumordnerischer Sicht.

In diesem Zusammenhang erinnern wir an den städtebaulichen Vertrag, in dem zwischen der Stadt Helmstedt, dem Investor und dem Zweckverband Großraum Braunschweig die Durchführung diese Verfahrens vereinbart wurde.

Darüber hinaus ist das vom Investor in Auftrag gegebene Gutachten von den Ratsgremien und allen relevanten Institutionen zu diskutieren und von unabhängigen Experten zu bewerten."

Zur Unterfütterung und Konkretisierung der einzelnen, in der vorgenannten kurzen Vorab-Stellungnahme genannten Argumente, die unser **Contra** im Hinblick auf das Planvorhaben tragen, führen wir Folgendes aus:

Fragwürdig und nicht rechtskonform erscheint uns zunächst einmal die Vorgehensweise der Stadt Helmstedt zur beschleunigten Realisierung des o. g. Planvorhabens zu sein, will man doch offensichtlich ohne die ordnungsgemäße Durchführung eines Raumordnungsverfahrens zum Ziel gelangen.

Dem steht nicht zuletzt bereits entgegen, das zwischen dem Investor/ Vorhabenträger des "Ostfalen Outlet", der Stadt Helmstedt und dem Zweckverband Großraum Braunschweig eine raumordnerische Vereinbarung zur Durchführung bestimmter Verfahrensschritte gemäß BauGB und ROG/NROG ei der Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Helmstedt schon seit März 2010 besteht, in der die Raumbedeutsamkeit des Planvorhaben und die Verpflichtung zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens unter Berücksichtigung der Erfordernisse der einschlägigen raumordnungsrechtlichen Vorschriften namhaft gemacht worden sind. Aus hiesiger Sicht sollte – selbst wenn die Stadt Helmstedt sich nicht in der Pflicht sehen sollte, bereits aufgrund der raumordnerischen Vereinbarung ein Raumordnungsverfahren zum vorliegenden Planvorhaben in Gang zu setzen – von Seiten des Zweckverband Großraum Braunschweig gegebenenfalls unter Nutzung des ihm zu Gebote stehenden vollständigen raumordnungsrechtlichen Instrumentariums von Amts wegen eingeschritten und auf die Durchführung eines solchen hingewirkt werden. Wir erlauben uns daher, diese Stellungnahme auch dem Zweckverband Großraum Braunschweig in Kopie zwecks weiterer Veranlassung zuzuleiten.

Als insbesondere problematisch erachten wir, dass das Planvorhaben erkennbar entgegen der Angabe auf Seite 6 (unten) der Begründung zum Bebauungsplan "Ostfalen Outlet Helmstedt" (Stand: 12/2012) des Büros für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst ist. Dies folgt schon aus den aus unserer Sicht nicht belastbaren Annahmen in der vorgenannten Begründung, die durch die - er-

hebliche Lücken aufweisende, offenbar an entscheidenden Stellen eine sachbezogene Bewertung (bewusst) vermeidende und als fachliche Stütze daher im Ergebnis unbrauchbare – aktualisierte Materialsammlung vom 11.09.2012 nicht etwa auf ein solides Fundament gestellt werden.

An die Ziele der Raumordnung sind die örtlichen Planungsträger, i. e. auch die Stadt Helmstedt, strikt gebunden. Planungen, die einem geltenden Ziel der Regionalplanung widersprechen, haben sie zu unterlassen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 07.02.2005, Az.: 4 BN 1. 05; BVerwG, Urteil vom 30.01.2003, Az.: 4 CN 14. 01; BVerwG, Urteil vom 15.05.2003, Az.: 4 ZN 9. 01).

Soweit in der die politische Grundlage für das Planvorhaben bildenden städtischen Vorlage V 03/13 angeführt wird, dass das *Oberverwaltungsgericht Niedersachsen* in einem Urteil vom 15.03.2012 (Az.: 1 KN 152/10) die Zielqualität des landesplanerischen Kongruenzgebotes verneint habe, weshalb sich eine neue Rechtslage ergebe, so scheint man auf Seiten der Stadt Helmstedt außer Acht zulassen, dass es Aufgabe der Kommunen ist, von Amts wegen darauf zu achten, dass ihre Bauleitplanung in Übereinstimmung mit jeweils allen aktuellen raumordnungsplanerischen Bestimmungen steht (vgl. Waechter, Raumordnungsziele als höherrangiges Recht, DÖV 201, 493 ff.). Im Lichte dessen verursacht es zusätzliche rechtsstaatliche "Bauchschmerzen", wenn in der Diskussion von führender städtischer Stelle und nicht einmal hinter vorgehaltener Hand, sondern geradewegs in die mediale Öffentlichkeit davon gesprochen wird, dass man – bewusst – eine rechtliche Lücke ausnutzen wollte, bevor, wogegen man ja in der Sache nichts habe, dass raumordnungsrechtlich geschützte – und nur mangels ausreichender Konturierung nach Auffassung des *Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen* im Urteil vom 15.03.2012 "gekippte" – Kongruenzgebot gemäß Landes-Raumordnungsprogramm landesplanerisch wieder "repariert" ist.

Der mit der Möglichkeit zur Stellungnahme ausgelegte Bebauungsplan B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt" ist mitnichten an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, in dem die Stadt Helmstedt als zentraler Ort in Gestalt eines Mittelzentrums definiert ist, finden sich unter Ziffer 2 zu den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur bei der Unterziffer 2.3 zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen bei Untergliederungspunkt 03 folgende landesplanerische Aussagen:

¹*Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). ²Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.*

³*Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte jenseits der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen.*

⁴*Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.*

⁵*Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).*

⁶*Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). ⁷Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.*

⁸*Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig.*

a) *wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder*

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadt-relevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

⁹Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einzelhandelsgroßprojekte und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Sätze 1 bis 8 und 17 bis 19 entsprechen.

[...]

¹⁷Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

¹⁸Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.

¹⁹Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). [...]"

Unabhängig von der Frage, ob die vorliegende Planung des Ostfalen Outlet Helmstedt eine Verletzung des Kongruenzgebotes darstellt, was jedenfalls in Anbetracht der Tatsache, dass im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 die in der Entscheidung vom 15.03.2012 mit Blick auf das Landes-Raumordnungsprogramm seitens des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen gerügte fehlende Bestimmbarkeit und Trennschärfe hinsichtlich der Verflechtungsbereiche durch insoweit klarere raumordnerische Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms nicht zwingend analog zu beantworten ist, so liegt in ihr jedenfalls eine Verstoß gegen das Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot.

Zunächst besteht Anlass, hervorzuheben, dass die vermeintlich gänzlich neue rechtliche Situation, die mit der angeführten Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen vom 15.03.2012 das Licht der Welt erblickt haben soll, so nicht gegeben ist. Der gleiche 1. Senat des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen hat nämlich schon kurz nach der angeführten Entscheidung vom 15.03.2012 im Urteil vom 25.04.2012 (Az.: 1 KN 2156/10), auf die der Unterzeichner bereits in der eingangs erwähnten Sondersitzung ausdrücklich aufmerksam gemacht hatte, deutlich gemacht, dass zum einen die Ziele der Raumordnung im Landes-Raumordnungsprogramm gekennzeichnet sind und zum anderen nach den landesplanerischen Vorgaben die Hürden für ein Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentrum) "Auf dem Lande" hoch sind.

Ob eine raumordnerische Vorgabe die Qualität eines Ziels oder eines Grundsatzes hat, richtet sich nach dem materiellen Gehalt der Planaussage selbst (BVerwG, Urteil vom 18.09.2003, Az.: 4 CN 20.02). In diesem Zusammenhang hat derselbe 1. Senat des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen, der das Kongruenzgebot im Landes-Raumordnungsprogramm als Ziel der Raumordnung wenige Wochen zuvor gekippt hatte, in seiner Entscheidung vom 25.04.2012 – in der es um die Vereinbarkeit des DOC Soltau mit den Zielen der Raumordnung ging- zu den weiter im Landes-Raumordnungsprogramm niedergelegten Ge- und Verboten unter anderem wie folgt ausgeführt:

"[...] Maßgeblich ist hier die oben wiedergegebene Nummer 2.3 03 des Landes-Raumordnungsprogramms (Entwicklung der Versorgungsstrukturen) in Verbindung mit der Nr. 2.2 (Zentrale-Orte-Prinzip). Mit den darin zum Schlagwort verdichteten verschiedenen Ge- und Verboten hat sich der Senat in seinem Urteil vom 15. März 2012 (- 1KN 152/10 -) befasst und dem Kongruenzgebot (Satz 1) dabei mit ausführlicher Begründung die für ein Raumordnungsziel erforderliche Bestimmtheit abgesprochen. Darauf nimmt er im einzelnen Bezug. **Die verbleibenden Ziele (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot) stehen ihrer in Nr. 2.3 03 Satz 9 hervorgehobenen Intention nach und in ihrer Zusammenschau allerdings nach wie vor der Planung von Hersteller-Direktverkaufszentren "auf dem Lande" (also auch in Soltau und in Bispingen) regelmäßig entgegen.** [...]" [Hervorhebung durch Fettdruck erfolgte zu Zwecken der Kenntlichmachung durch den Unterzeichner]

Warum für die Stadt Helmstedt in der Zusammenschau der genannten Ge- und Verbote des Landes-Raumordnungsprogramms hinsichtlich des Ostfalen Outlet Helmstedt die im letztgenannten Satz enthaltene Aussage entkräftet sein soll, bleibt schleierhaft. Insbesondere ergeben sich auch nicht aus der Begründung zum Bebauungsplan oder der aktualisierten Materialsammlung Anhaltspunkte, die geeignet wären, eine Ausnahme von der rechtsprechungsseitig artikulierten Regel zu begründen. Ganz im Gegenteil.

Verstoß gegen das Integrationsgebot

Das Integrationsgebot besagt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind (Ziffer 2 Unterziffer 2.3 Untergliederungspunkt 03 Satz 6 des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen).

Bereits der Begründung zum Bebauungsplan kann in der Vorbemerkung auf Seite 4 entnommen werden, dass das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,8 ha etwa zwei Kilometer nordwestlich der Innenstadt Helmstedts liegt und an das Gewerbegebiet Emmerstedt anschließt. Schon die Visualisierung, wie sie in der aktualisierten Materialsammlung zum Bauleitplanverfahren vom 11.09.2012 auf der dortigen Seite 5 dargestellt ist, lässt Zweifel daran aufkommen, ob es sich bei dem dort markierten Planvorhabenstandort um einen solchen innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen handelt.

Nicht sachlich nachzuvollziehen ist es, wenn in der Begründung des Bebauungsplans in diesem Zusammenhang ausgeführt wird, dass es sich bei dem vorgesehenen Standort in Anbetracht der Umstände, dass die Landesstraße L 644 zwischen Helmstedt und Emmerstedt als wichtige Ein- und Ausfallstraße für Helmstedt und Verbindung zum Stadtzentrum direkt südwestlich des Plangebietes verläuft, die Autobahnanschlussstelle Helmstedt-Zentrum ca. 1,2 Kilometer entfernt ist und des Weiteren Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr durch zwei Bushaltestellen – nämlich Emmerstedter Straße und Werner-von-Siemens-Straße – besteht, um einen städtebaulich integrierten, ja sogar um einen "Standort in innerstädtischer Lage" (Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplan) handeln soll. Das ist nicht korrekt.

Schon die Tatsache, dass – unbestreitbar – die Helmstedter Innenstadt etwa zwei Kilometer entfernt zum Planvorhabenstandort liegt, dürfte wohl gegen den auf Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplan angesprochene "Standort in innerstädtischer Lage" sprechen.

Im Materialienband zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 heißt es zum Integrationsgebot; dass Leitvorstellung der Raumordnung ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz "Innenstadt" und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen ist. Ziele des Integrationsgebotes sei es insoweit, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit zu wahren und zu stärken. Als städtebaulich integrierte Lagen werden nach den Ausführungen im Materialienband solche definiert, die in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB stehen, über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen verfügen, einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich haben und in das ÖPNV-Netz eingebunden sind.

Diesen Anforderungen genügt der Planvorhabenstandort nicht.

Da nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans B 316 die Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren/Sportartikel, Heimwerkergeräte mit Zubehör sowie Haus- und Heimtextilien/ keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck/ kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel, Genussmittel, elektronische Artikel auf einer Verkaufsfläche von maximal 9.990 m² am Planvorhabenstandort vorgesehen sind, nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm und die genannten Kernsortimente Innenstadtrelevanz haben, ist das Integrationsgebot zu beachten.

Dass sich im Bereich beziehungsweise näheren Umfeld des Planvorhabenstandorts ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und ein wesentlicher fußläufiger Einzugsbereich befände, führen auch die Begründung zum Bebauungsplan sowie die aktualisierte Materialsammlung nicht aus.

Es handelt sich beim Planvorhabenstandort um einen solchen am Rande der Kommune, der nicht im genannten Sinne als städtebaulich integriert verstanden werden kann.

Beim Planvorhabenstandort handelt es sich gleichermaßen nicht um einen wirksam festgelegten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Helmstedt. Ein solcher wird weder durch die aktualisierte Materialsammlung belegt, noch lässt sich sagen, dass ein zentraler Versorgungsbereich für den Planvorhabenstandort in einem geordneten Verfahren festgelegt worden wäre. So hat es beispielsweise in diesem Zusammenhang – wie der Vertreter der Industrie- und Handelskammer Braunschweig in der Sondersitzung bemerkt hatte – eine Beteiligung der Industrie- und Handelskammer als Trägerin öffentlicher Belange nicht gegeben.

Insbesondere ist weiter anzuführen, dass eine Gemeinde ihre planerische Gestaltungsfreiheit zur Bestimmung der Standorte zentraler Versorgungsbereiche und deren genauer Grenzen jedenfalls dann überschreitet, wenn die Festlegung und Abgrenzung eines vermeintlich zentralen Versorgungsbereichs eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung vermissen lässt und deswegen willkürlich erscheint (vgl. *Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen*, Urteil vom 22.11.2010, Az.: 7 D 1/09. NE). So wäre es aber hier mit Blick auf den Planvorhabenstandort an der Emmerstedter Straße. Stringent ist insoweit auch die Formulierung in der Begründung des Bebauungsplans auf Seite 7, wo es heißt, dass das Plangebiet im "Gewerbegebiet Emmerstedt" liegt.

Als wirksam festgelegter zentraler Versorgungsbereich oder aber städtebaulich integrierter Standort ist der Planvorhabenstandort jedenfalls nicht anzusehen. Das Integrationsgebot ist durch das Planvorhaben verletzt.

Verstoß gegen das Beeinträchtigungsgebot

Das Beeinträchtungsverbot besagt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Ziffer 2 Unterziffer 2.3 Untergliederungspunkt 03 Satz 19 des Landes Raumordnungsprogramms Niedersachsen).

Dass eine wesentliche Beeinträchtigung im vorgenannten Sinne bei einer Realisierung des Planvorhabens Platz greifen wird, dürfte unzweifelhaft sein.

Das Beeinträchtungsverbot steht nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen im Zusammenhang mit dem Konzept der Zentralen Orte. Es soll eine ausreichende Versorgung auch wenig mobiler Bevölkerungsgruppen sichern. Das Beeinträchtungsverbot hat formellen und auch materiellen Charakter als Ziel der Raumordnung, wie das *Oberverwaltungsgericht Niedersachsen* in seine Entscheidung vom 15.03.2012 ausdrücklich erklärt hat.

Im Hinblick auf die Frage der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen hat etwa das *Bundesverwaltungsgericht* in einem Urteil vom 16.12.2010 (Az.: 4 C 8.10) hervorgehoben: *"Sowohl der voraussichtliche Umsatz eines geplanten Vorhabens je Quadratmeter Verkaufsfläche als auch die nach Sortimenten bestimmbare branchenbezogene Kaufkraft der Einwohner eines räumlich bestimmten Einzugsbereichs – hier: eines Mittelzentrums – lassen sich prognostisch berechnen. Solche Marktgutachten stellen eine zulässige Methode dar, um die ökonomischen Zusammenhänge der Kaufkraftbindung im Einzugsbereich eines Vorhabens abzubilden und damit Anhaltspunkte für die raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens mit Blick auf die raumordnungsrechtlich gewichtigen Belange der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur und des Verkehrs zu bieten"*.

Schon in der Entscheidung vom 15.03.2012 hat das *Oberverwaltungsgericht Niedersachsen* im Hinblick auf die Frage, wann eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen anzunehmen ist, auf die Rechtsprechung zu § 34 Abs. 3 BauGB verwiesen. Ergänzend – so haben die Lüneburger Richter ausgeführt – könne die Rechtsprechung zu § 2 Abs. 2 BauGB herangezogen werden, die sich wohlverstanden allerdings in erster Linie auf die Abwägungsrelevanz von Kaufkraftabfluss beziehe und nicht direkt die Grenze der wesentlichen Schädigung darstelle.

Hierzu wurde ausgeführt:

"[...] Ergänzend kann die Rechtsprechung zu § 2 Abs. 2 BauGB berücksichtigt werden, die allerdings primär die Abwägungsrelevanz von Kaufkraftabflüssen betrifft und nicht direkt die Grenze der wesentlichen Schädigung. Diese Abwägungsbedeutsamkeit beginnt – das ist allerdings stets vorbehaltlich der Besonderheiten des Einzelfalles zu betrachten und gilt dementsprechend nur als "Faustformel" – sortimentsspezifisch bei 10% Kaufkraftabzug (Senatsbeschluss vom 30.11.2005 – 1 ME 172/05 -, ZfBR 2006, 168 = NVwZRR 2007, 7; vgl. zur Schädigungsmöglichkeit bei 10 %: BVerwG, B. v. 22.12.2009 – 4 B 25.09 -, BRS 74 Nr. 9; BVerwG, B. v. 3.8.2011 – 4 BN 15.11 -, ZfBR 2011, 777 = BauR 2012, 204, juris-Rn. 8 f) oder Überschreitung der Flächengrenzend es § 11 BauNVO durch das Vorhaben: vgl. Dürr, in: Brügelmann, aaO § 34 Rn. 106a) und reicht bis 30 % (zur Zulässigkeit des Kaufkraftabzugs als Kriterium der Beeinträchtigung: Ernst, Standortsteuerung durch Landesplanung und kommunale Bauleitplanung: hoheitliche Einflussnahme auf die Standortwahl Privater, dargestellt am Beispiel der FOC, S. 123 f; BVerwG, B. v. 3.8.2011 – 4 BN 15.11 -, ZfBR 2011, 777 = BauR 2012, 204, juris-RN. 7). Bei Abflüssen von über 30 % wird in der Regel angenommen, dass ein Wegwägen des Belanges nichtmehr möglich ist (Gierke, in Brügelmann, aaO § 2, Rn. 82; mind. 10 % und höhere Werte bis zu 30 %; Beschädigungsschwelle: 30 %; ebenso Schrödter, BauGB, 7. Aufl. 2006, § 2 Rn. 45 mwN; kritisch zur 10 %-Grenze bei innerkommunalen Auswirkungen: OVG Koblenz, Urt. V. 20.01.2011 – 1 C 11082/09 -, BauR 2011, 970). Das OVG Münster (Urt. V. 1.2.2010 – 7 A 16735/07 -, BauR 2010, 1188) hat schädliche Auswirkungen schon bei einer Umverteilung von knapp 9 % im gesamten periodischen Bedarfsbereich im Fall einer deutlichen Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs angenommen. [...]"

Berücksichtigt man nunmehr, dass im Hinblick auf die gegenwärtige innerstädtische Einzelhandels-Situation in Helmstedt von einem in vorgeschädigten zentralen Versorgungsbereich die Rede sein muss, so spricht viel dafür, unter Berücksichtigung der letztgenannten Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster von schädlichen Auswirkungen des Planvorhabens entgegen der Darstellung in der aktualisierten Materialsammlung schon bei einer Umverteilung von weniger als 10 % auszugehen.

Insgesamt vermag die vorgelegte aktualisierte Materialsammlung die raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens nicht darzustellen, macht sie doch nicht en detail erkennbar, welche Umsatzumverteilungsquoten in den einschlägigen Sortimenten sich bei einer Realisierung des Planvorhabens innerhalb der Stadt Helmstedt unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandels in der Helmstedter Innenstadt ergeben würden.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass die jedenfalls namentlich aktualisierte Materialsammlung der CIMA Beratung + Management GmbH inhaltlich aber dennoch auf veraltetes Zahlenmaterial aus dem Zeitraum 2008/2009 abstellt, obwohl zwischenzeitlich Veränderungen demografischer Natur sowie der Handelslandschaft z. B. in Hermsdorf und Wolfsburg (dort: Erweiterung des DOC um die dritte Ellipse) eingetreten sind.

Darüber hinaus dürfte die angesetzte Flächenproduktivität für das Ostfalen Outlet Helmstedt mit Werten von 2.750,00 € je Quadratmeter Verkaufsfläche bis zu 3.500,00 € je Quadratmeter Verkaufsfläche als deutlich zu gering anzusehen sein. Auf diese Problematik hatte der Vertreter der Industrie- und Handelskammer Braunschweig in der eingangs erwähnten Sondersitzung bereits hingewiesen der Stadt Helmstedt sowie auch uns im Nachgang der Sitzung Unterlagen zugeleitet, wonach sich etwa aus einem GMA-Gutachten zur Erweiterung des DOC Wertheim eine worst-case-Betrachtung mit einem Wert von 5.000,00 € pro Quadratmeter Verkaufsfläche Flächenproduktivität, bezüglich des Designer-Outlets Zweibrücken ein Wert von 7.000,00 € pro Quadratmeter Verkaufsfläche und bezüglich eines FOC in Sinsheim gar 7.630,00 € pro Quadratmeter Verkaufsfläche ergaben, so dass die in der Materialsammlung der CIMA Beratung + Management GmbH angeführten Werte für ein Outlet Center als erheblich zu gering anzusehen sind, was in der Folge logischerweise dazu führt, dass die Beeinträchtigungssituation bei Realisierung des Centers unter Berücksichtigung zu einschneidenden Verwerfungen und einer Verletzung der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen führt. Höhere Umsatzumverteilungsquoten wären die Folge, die nach Maßgabe der Rechtsprechung als deutlich nicht mehr hinnehmbar zu werten sein würden.

Lediglich am Rande sei angemerkt, dass es die CIMA Beratung + Management GmbH selbst war, die noch in ihrer Bewertung des vormals vom Investor/Vorhabenträger ins Feld geführten GfK Prisma-Gutachtens zum Ostfalen Outlet Center im Jahr 2006 gemeinsam mit der BBE Handelsberatung GmbH von einer Flächenproduktivität für Direktverkaufszentren in Deutschland in der Größenordnung von 4.000,00 € bis 6.000,00 € je Quadratmeter Verkaufsfläche gesprochen hat.

All diese Fragwürdigkeiten sind nicht dazu angetan, der aktualisierten Materialsammlung vom 11.09.2012 – die überdies selbst nicht ausdrücklich, wie dies ansonsten üblich ist, die Verträglichkeit des Planvorhabens konstatiert – zuzusprechen, dass sie auch nur im Ansatz einem erforderlichen Verträglichkeitsgutachten genügen kann. Auf ihrer Basis kann eine belastbare Entscheidung nicht getroffen werden.

Vielmehr ist festzustellen, dass auch das Beeinträchtungsverbot als Ziel der Raumordnung durch das Planvorhaben verletzt ist.

Wir sprechen uns daher nachdrücklich gegen das Planvorhaben aus, das – würde es wie vorgelegt umgesetzt werden – aus Sicht des Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V. zwangsläufig dazu führen würde, dass in der gewachsenen Helmstedter Innenstadt, aber nicht nur dort, sondern auch in den gewachsenen Handelslagen etwa von Königslutter und Schöningen mit Blick auf die sowohl im Ostfalen Outlet Helmstedt, als auch dort angebotenen Sortimente allmählich "die Lichter" des Handelsbesatzes ausgehen, wie es der Unterzeichner bereits anlässlich der eingangs bezeichneten Sondersitzung formuliert hatte. Dies gilt natürlich umso mehr, wenn man – wie die Helmstedter Nachrichten der Braunschweiger Zeitung vom 23.02.2013 aus dem Rathaus der Stadt Helmstedt erfahren haben – weiß, dass anders als das Wolfsburger, wo die "[...] Auswahl Edelklasse" ist, "[...] unter Outlet-Center ... hingegen normale Produkte anbieten" wird.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich jederzeit gerne zur Verfügung und erlauben uns, eine Kopie dieser Stellungnahme mit gleicher Post auch an den Zweckverband Großraum Braunschweig sowie die Industrie- und Handelskammer Braunschweig zu senden.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt beachtet die bestehenden Rechtsvorschriften und nutzt die ihr im Rahmen der Gesetzgebung gebotenen Möglichkeiten, insbesondere das ihr durch das Baugesetzbuch eingeräumte planerische Ermessen in der Bauleitplanung. Aufgrund der bestehenden Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem bestehenden Planungsziel sieht die Stadt Helmstedt auch weiterhin die vorliegende Planung als rechtskonform an.

Der mit dem ZGB abgeschlossene Raumorderische Vertrag ist weder ein Ziel noch ein Grundsatz der Raumordnung.

Das Integrationsgebot ist eingehalten. Die Stadt geht aufgrund der Begründung des LROP davon aus, dass städtebaulich integrierte Lagen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB stehen. Einen derartigen zentralen Versorgungsbereich hat die Stadt in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.02.2010 für den Standort an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Die Stadt verfolgt das Ziel, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich in Ergänzung des historisch gewachsenen Zentrums zu entwickeln und zu stärken. In der Innenstadt ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mangels geeignet großer Baugrundstücke und aus Verkehrsgründen nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon liegt der Standort bereits jetzt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe und der Werner-von-Siemens-Straße, die zum Teil innenstadtrelevante Sortimente führen oder der Nahversorgung dienen, und in fußläufiger Entfernung zu großen Wohngebieten.

Der Standort liegt daher nicht am Ortsrand von Helmstedt. Schließlich ist der Standort auch mit 2 Buslinien in das Netz des PNV eingebunden.

Das Kongruenzgebot ist nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts kein Ziel der Raumordnung, weil insbesondere die Begriffe des "Verflechtungsbereiches" und des "Entsprechens" nicht bestimmbar sind. Das betrifft nicht nur die besonderen Verhältnisse in dem vom OVG entschiedenen Fall des Großraumes Hannover und das LROP, sondern ebenso das nahezu wortgleiche RROP 2008 der Region Braunschweig. Die wesentlichen Argumente des OVG betreffen die generelle Ausweisung und Formulierung des Kongruenzgebotes im LROP, die besonderen Verhältnisse im Großraum Hannover zieht das OVG ausdrücklich nur ergänzend als zusätzliche Argumente heran. Eine verbindliche Festlegung des Verflechtungsbereichs der Stadt Helmstedt durch konkrete Grenzziehungen in einer Karte oder Aufzählung politischer Gemeinden trifft das RROP der Region Braunschweig nicht.

Das Beeinträchtigungsgebot ist ebenfalls nicht verletzt. Das vorrangige Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind nach der Rechtsprechung und auch der Begründung des RROP 2008 (S. 55 Mitte) die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar. Das Gutachten der CIMA vom 27.08.2012 prognostiziert für sämtliche Nachbarkommunen mit einer Ausnahme Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %, die ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen. Die für den Elbe-Park in Hermsdorf in Sachsen-Anhalt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 13,1 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 12,3 % für die Warengruppe Schuhe liegen am unteren Rand des abwägungsfähigen Bereichs und betreffen einen selbst nicht integrierten Standort an der A 2. Die für die eigene Innenstadt der Stadt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 12,3 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 8,9 % für die Warengruppe Schuhe stellt die Stadt mit besonderem Gewicht in ihre Abwägung ein. Sie geht jedoch davon aus, dass diese Umsatzumverteilungen insbesondere in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche zwar durchaus erheblich sind, jedoch nicht zu einer nachhaltigen Schädigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen in der Innenstadt führen. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es nicht zu einem Totalausfall der Versorgungsfunktion der Innenstadt in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche kommt, auch wenn einzelne Geschäfte nachhaltig betroffen sein oder sogar schließen könnten. Aufgrund der von der Stadt angenommenen besonderen Bedeutung des Vorhabens eines DOC, dass in dieser Form in der Innenstadt nicht realisiert werden könnte, nimmt die Stadt diese Auswirkungen in Kauf. Unabhängig davon geht die Stadt von positiven Effekten des Vorhabens für das gesamte Stadtgebiet durch die Rückholung verlorener Umsätze und die Anziehung neuer Besucher und Touristen aus, von denen auch die Innenstadt profitieren kann.

Die Stadt Helmstedt besitzt ein Konzept zum "Einzelhandel in der Stadt Helmstedt", welches die Ansiedlung des Einzelhandels zum Inhalt hat. Hier ist der Einzelhandelsstandort an der Emmerstedter Straße geregelt.

Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt wurden in der Vergangenheit zahlreiche Einzelmaßnahmen durchgeführt. An dieser Vorgehensweise hält die Stadt Helmstedt fest. Zusätzlich werden aus dem Planvorhaben Synergien mit der Innenstadt erwartet, die die Stadt Helmstedt aktiv unterstützen wird. Da diese Synergieeffekte jedoch erst nach Inbetriebnahme resp. nach einigen Jahren danach konkret beurteilt werden können, hält die Stadt sich diesbezüglicher Aussagen zurück. Das Einzelhandelsgutachten prognostiziert – ohne Berücksichtigung potentieller Synergieeffekte – Umverteilungsquoten im moderaten Fall unter 10 %, im worst case von bis zu rd. 12 % für die Helmstedter Innenstadt. Die Stadt Helmstedt

sieht diese Umverteilungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar an. Insofern besitzt die Planungsabsicht weiterhin Bestand.

Tatsächlich wurde die avisierte Erweiterung des Designer Outlet Wolfsburg-DOW – wie auch andere potenzielle Planvorhaben im Untersuchungsgebiet – nicht in die Analyseberechnungen eingestellt. Stattdessen fand eine Betrachtung des zum Analysezeitpunkt vorgefundenen tatsächlichen Einzelhandelsbestandes statt. Dies stellt ein übliches und anerkanntes Vorgehen dar. Die Berücksichtigung weiterer, potenzieller Planvorhaben würde einen "Blick in die Zukunft" bedeuten und somit das Treffen weiterer, nicht zu evaluierender Annahmen zu den jeweiligen Umsatzleistungen erforderlich machen. Auch unter Unterstellung einer Erweiterung des DOW's oder Errichtung anderer Einzelhandelsvorhaben hält die Stadt Helmstedt an ihrer Planungsabsicht fest. Unabhängig davon geht die Stadt davon aus, dass eine Erweiterung des Designer Outlet Wolfsburg – DOW dessen Wettbewerbsfähigkeit eher stärken und deshalb nicht zu höheren Kaufkraftabflüssen führen wird.

Die CIMA geht für das Planvorhaben in Helmstedt von einem Outlet-Center mit vergleichsweise geringer Flächenproduktivität aus, das nicht anderen, typischen Outlet-Centern verglichen werden kann. Ein Grund hierfür ist, dass das Center in Helmstedt mit 9.990 m² Verkaufsfläche vergleichsweise klein sein wird und nur eine entsprechend geringere Anziehungskraft entfalten kann. Im Wettbewerb mit den benachbarten designer outlets Wolfsburg (rd. 17.000 m² VK nach Erweiterung 2013) und Elbe-Park Hermsdorf (rd. 16.000 m² VK für Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren) sowie einem insgesamt immer enger werdenden Netz an Designer Outlet Centern (zuletzt bspw. Eröffnung des Designer Outlet Soltau an der A 7) werden Kunden mit einem längeren Anfahrtsweg tendenziell diese größeren Wettbewerbsstandorte bevorzugen.

Die von der GMA europaweit ermittelten Durchschnittswerte der Flächenproduktivität liegen bei 3.750 €/m². Ebenso berichtet die im Internet veröffentlichte Evaluation zur Wirkung der Designer Outlets Wolfsburg vom Oktober 2010 eine Flächenleistung von rund 3.700,00 €/m². Unter Berücksichtigung von Größe der Verkaufsfläche ist eine geringfügig darunter liegende Flächenproduktivität von 3.500,00 €/m² im Mittelzentrum Helmstedt mehr als realistisch.

Die Auswirkungen des geplanten Designer Outlets auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen sind gutachterlich untersucht worden, um eine fundierte, gesicherte Aussage zu den möglichen Auswirkungen treffen zu können. Dieses stellt die Stadt Helmstedt in ihre Abwägung ein.

D5 Ulrike Traumann, Juliusstraße 14, 38350 Helmstedt**Stellungnahme vom 10.03.2013**

Hiermit erhebe ich gegen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt", hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht die nachfolgend benannten Einwendungen:

Als Bürgerin der Stadt Helmstedt und Besitzerin eines Wohn-/ Geschäftshauses in der Helmstedter Innenstadt befürchte ich durch das geplante Vorhaben eine Wertminderung meines Hauses, Juliusstraße 14 (Flur 6, Flurstück 2681) und die Minderung oder den Wegfall von Mieteinnahmen. Ich befürchte außerdem, dass das Vorhaben die Lebensqualität vermindert und das Lebensumfeld des Helmstedter Stadtbildes und seiner gewachsenen, kulturellen Identität beeinträchtigt:

1. Wertminderung der Immobilie und Gefährdung von Mieteinnahmen:

Das geplante Vorhaben (Ostfalen Outlet Helmstedt, kurz: OOH) schädigt die Qualität und Funktion der Helmstedter Innenstadt. Die Umsatzenkungen werden in für die Innenstadt wichtigen Sortimenten besonders gravierend ausfallen, im Sortimentsbereich Bekleidung. Für die Innenstadt wichtige Ankerbetriebe sind also besonders betroffen. Mit der Errichtung des Vorhabens wird die Kundenfrequenz in der Innenstadt sinken und über alle Sortimente und Dienstleistungen spürbare Auswirkungen haben. In Folge von Geschäftsschließungen steigt die Leerstandsquote. In der Innenstadt leer stehende Gewerbeimmobilien werden aufgrund

der Handelssituation am Stadtrand schwerer zu vermieten sein, wenn überhaupt nur über einen deutlich reduzierten Mietpreis. Durch die Einnahmenminderung werde ich meine Immobilie nicht in dem gewünschten und erforderlichen Maß erhalten können. Das wird nicht nur das äußere Erscheinungsbild der Immobilie verschlechtern, sondern sie auch substanziell schädigen. Im Falle einer Veräußerung des Objektes, werde ich dieses nur noch weit unter Wert verkaufen können. Dadurch fühle ich mich in meinem Recht auf Eigentum beeinträchtigt.

2. Verminderung der Lebensqualität:

In der Helmstedter Innenstadt finden wir eine gute medizinische und infrastrukturelle Versorgung, die das Wohnen in der Innenstadt gerade für die ältere Bevölkerung attraktiv macht. Vor dem Hintergrund steigender Kosten für Energie und Mobilität gilt es diese Versorgung zu erhalten. Die Innenstadt bietet gerade für die ältere Bevölkerung kurze Wege, die Nähe zu Infrastruktur, medizinische Versorgung und Kulturangebote, gerade, wenn sie alleine wohnen. Der öffentliche Raum in der Innenstadt muss in seiner Lebens- und Aufenthaltsqualität erhalten bleiben. Das geplante Vorhaben (OOC) gefährdet die Funktion der zentralen Versorgung durch die Innenstadt (siehe auch 1.).

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Gemeinde für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.

Ich behalte mir vor, im nachfolgenden Planfeststellungsverfahren Klage gegen das Projekt zu erheben.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt besitzt ein Konzept zum "Einzelhandel in der Stadt Helmstedt", welches die Ansiedlung des Einzelhandels zum Inhalt hat. Hier ist der Einzelhandelsstandort an der Emmerstedter Straße geregelt. Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt wurden in der Vergangenheit zahlreiche Einzelmaßnahmen durchgeführt. An dieser Vorgehensweise hält die Stadt Helmstedt fest. Zusätzlich werden aus dem Planvorhaben Synergien mit der Innenstadt erwartet, die die Stadt Helmstedt aktiv unterstützen wird. Da diese Synergieeffekte jedoch erst nach Inbetriebnahme resp. nach einigen Jahren danach konkret beeinflusst und beurteilt werden können, hält die Stadt sich diesbezüglicher Aussagen zurück. Das Einzelhandelsgutachten prognostiziert – ohne Berücksichtigung potentieller Synergieeffekte – Umverteilungsquoten im moderaten Fall unter 10 %, im worst case von bis zu rd. 12 % für die Helmstedter Innenstadt. Die Stadt Helmstedt sieht diese Umverteilungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar an. Insofern besitzt die Planungsabsicht weiterhin Bestand. Grundsätzlich ist nicht zu verkennen, dass der Einzugsbereich eines Outlet Centers nicht vergleichbar mit dem der Helmstedter Innenstadt ist. Es wird zusätzliche Kaufkraft generiert, die zuvor aus Helmstedt abgeflossen resp. der Innenstadt gar nicht zugeflossen ist. Dieses belegt das Einzelhandelsgutachten. Dass eine Umverteilung stattfindet ist unstrittig. Dabei geht die Stadt davon aus, dass es nicht zu einem Totalausfall der Versorgungsfunktion der Innenstadt in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche kommt, auch wenn einzelne Geschäfte nachhaltig betroffen sein oder sogar schließen könnten. Aufgrund der von der Stadt angenommenen besonderen Bedeutung des Vorhabens eines DOC, dass in dieser Form in der Innenstadt nicht realisiert werden könnte, nimmt die Stadt diese Auswirkungen in Kauf. Ein Einfluss auf die weitere Infrastruktur der Innenstadt wie z. B. medizinische Versorgung und kulturelle Einrichtungen lässt sich nicht erkennen.

Aufgrund der vielschichtigen Einflussfaktoren bei der Wertermittlung von Gebäuden ist eine Wertminderung der betroffenen Immobilien durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

Die Stellungnahme ist berücksichtigt und wird entsprechend dem Verfahrenserfordernis in die Abwägung eingestellt.

D6 Claudius Traumann, Juliusstraße 14, 38350 Helmstedt

Stellungnahme vom 10.03.2013

Hiermit erhebe ich gegen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt", hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht die nachfolgend benannten Einwendungen:

Als Bürger der Stadt Helmstedt und Inhaber des Einzelhandelsgeschäftes Traumann Technik befürchte ich, dass durch das geplante Vorhaben negative wirtschaftliche Auswirkungen für mein Unternehmen entstehen.

Ich befürchte außerdem, dass das Vorhaben die Lebensqualität vermindert und das Lebensumfeld des Helmstedter Stadtbildes und seiner gewachsenen, kulturellen Identität beeinträchtigt.

Wirtschaftliche Auswirkungen für das Unternehmen Traumann Technik:

Das geplante Vorhaben (Ostfalen Outlet Helmstedt, kurz: OOH) schädigt die Qualität und Funktion der Helmstedter Innenstadt. Die Umsatzlenkungen werden in für die Innenstadt wichtigen Sortimenten besonders gravierend ausfallen, im Sortimentsbereich Bekleidung. Für die Innenstadt wichtige Ankerbetriebe sind also besonders betroffen. Mit der Errichtung des Vorhabens wird die Kundenfrequenz in der Innenstadt sinken und über alle Sortimente und Dienstleistungen spürbare Auswirkungen haben. Somit sind auch Handelsbetriebe mit anderen Sortimenten und Dienstleister, die nicht im B-Plan genannt werden, wirtschaftlich negativ betroffen.

In Folge von Geschäftsschließungen steigt die Leerstandsquote, was die Situation für den Handel in der Innenstadt weiter verschärfen wird. Durch wegbrechende Umsätze werden Investitionen aufgeschoben bzw. verworfen. Fachqualifizierte Arbeitsplätze werden abgebaut. Die Beratungsqualität im Facheinzelhandel wird auf ein Minimum reduziert. Dies wird sich zum Nachteil aller Bürger auswirken.

Sonstige Einwendungen gegen die Aufstellung des B-Plans:

Materialsammlung der CIMA ist keine Abwägungsgrundlage:

Das in der Begründung zum Bebauungsplan genannte Einzelhandelsgutachten, das die CIMA selbst als Materialsammlung betitelt, ist, laut Aussage von BulwienGesa (Gutachterliche Stellungnahme zur CIMA Materialsammlung OOC Helmstedt vom 04.03.2013, Seite 12) als Abwägungsgrundlage ungeeignet, da es "... nicht den erforderlichen Untersuchungsumfang und auch nicht die erforderliche Untersuchungstiefe aufweist". Es handelt sich daher auch nicht um ein Gutachten. Für die Materialsammlung werden keine aktuellen Daten erhoben. Aus diesen Gründen ist es nicht im Bauleitplanverfahren als Abwägungsgrundlage nutzbar.

Der Vorhabenstandort ist nicht städtebaulich integriert:

Die Prüfung des Standortes auf städtebauliche Integration fehlt in der CIMA-"Materialsammlung". Eine bloße Ausweisung des Standortes als "Zentralen Versorgungsbe- reich" (wie in der 1. Erweiterung zum Einzelhandelskonzept) reicht nicht, ohne dass dies schlüssig belegt wird.

Das Vorhaben verstößt gegen Ziele der Raumordnung:

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es auf Seite 6: "Unabhängig davon sind die übrigen Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung einzustellen." ... "Mit dieser Planung hat die Stadt Helmstedt die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB beachtet." Die Ziele der Raumordnung können für dieses Vorhaben nur durch ein Raumordnungsverfahren (ROV) überprüft werden. Nach eigener Aussage beabsichtigen weder die Stadt Helmstedt, noch der Investor für das OOH ein ROV durchzuführen.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben gegen Ziele der Raumordnung verstößt (Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot).

Keine positiven Synergie-Effekte für die Innenstadt:

Das Vorhaben ist nicht städtebaulich integriert. Die Innenstadt ist nicht fußläufig erreichbar. Die Parkgebühren in der Innenstadt wurden zum 1.3.2013 erhöht, demgegenüber werden die Parkplätze der Einkaufszentren am Stadtrand kostenlos angeboten. Daraus entstehen dem Handel in der Innenstadt erhebliche Wettbewerbsnachteile. Positive Synergieeffekte für die Innenstadt werden nicht genannt. Welche Maßnahmen werden ergriffen, um überhaupt positive Synergien für die Innenstadt zu schaffen?

Kosten der Umbaumaßnahmen der Straßenverkehrs- und Wegeflächen werden nicht genannt:

Aus der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht zu erkennen, wer die Kosten für die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen (Kreisverkehr, Lichtsignalanlage) trägt. Warum wird dies nicht in der Begründung zum Bebauungsplan erklärt?

Ungenau definierte Sortimente und Verkaufsflächen:

Innerhalb der im Bebauungsplan unter Punkt 3 festgesetzten übrigen Sortimente (Haus- und Heimtextilien/ keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck/ kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel, Genussmittel und elektronische Artikel hat der Betreiber jede Möglichkeit, innerhalb der sonstigen 990 m² Schwerpunkte zu bilden, welche in engen Teilmärkten wiederum zu erheblichen Verdrängungswirkungen führen können. Die Größenordnungen der Randsortimente wurden in der Materialsammlung der CIMA nicht auf Verträglichkeit untersucht.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 15 über die Markenartikel-Sortimente folgende Aussage getroffen: "Diese dürfen nicht denen des klassischen Einzelhandels entsprechen." Diese Aussage wird im B-Plan nicht explizit getroffen. Warum nicht? Sollen am geplanten Standort normale Einzelhandelsflächen entstehen, obwohl den Bürgern suggeriert wird, dass es sich um ein Designer-Outlet-Center handelt (Begründung zum B-Plan S. 14 u.a.)? In einem Presseartikel der Braunschweiger vom 23.2.2013 wird Herr Bürgermeister Schobert im Zusammenhang mit dem DOW in Wolfsburg zitiert: "Ich glaube nicht, dass da eine besondere Konkurrenz entsteht ... denn das Wolfsburger DOC ist in seiner Auswahl Edelklasse, unser Outlet-Center wird hingegen normale Produkte anbieten." Wie ist diese Aussage einzuordnen? Wie stellt die Stadt Helmstedt die Kontrolle des intendierten Konzeptes sicher?

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Gemeinde für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.

Ich behalte mir vor, im nachfolgenden Planfeststellungsverfahren Klage gegen das Projekt zu erheben.

Anlage 3: BulwienGesa AG: Gutachterliche Stellungnahme zur CIMA Materialsammlung OOC

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt besitzt ein Konzept zum "Einzelhandel in der Stadt Helmstedt", welches die Ansiedlung des Einzelhandels zum Inhalt hat. Hier ist neben dem Einzelhandelsstandort an der Emmerstedter Straße für das Planvorhaben auch der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche geregelt. Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt wurden in der Vergangenheit zahlreiche Einzelmaß-

nahmen durchgeführt. An dieser Vorgehensweise hält die Stadt Helmstedt fest. Zusätzlich werden aus dem Planvorhaben Synergien mit der Innenstadt erwartet, die die Stadt Helmstedt aktiv unterstützen wird. Da diese Synergieeffekte jedoch erst nach Inbetriebnahme resp. nach einigen Jahren danach konkret beeinflusst und beurteilt werden können, hält die Stadt sich diesbezüglicher Aussagen zurück. Das Einzelhandelsgutachten prognostiziert – ohne Berücksichtigung potentieller Synergieeffekte – Umverteilungsquoten im moderaten Fall unter 10 %, im worst case von bis zu rd. 12 % für die Helmstedter Innenstadt. Die Stadt Helmstedt sieht diese Umverteilungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar an. Insofern besitzt die Planungsabsicht weiterhin Bestand.

Grundsätzlich ist nicht zu verkennen, dass der Einzugsbereich eines Outlet Centers nicht vergleichbar mit dem der Helmstedter Innenstadt ist. Es wird zusätzliche Kaufkraft generiert, die zuvor aus Helmstedt abgeflossen resp. der Innenstadt gar nicht zugeflossen ist. Dieses belegt das Einzelhandelsgutachten. Das eine Umverteilung stattfindet ist unstrittig. Dabei geht die Stadt davon aus, dass es nicht zu einem Totalausfall der Versorgungsfunktion der Innenstadt in den im Outlet Center zulässigen Sortimenten (vordringlich Bekleidung, Wäsche, Schuhe) kommt, auch wenn einzelne Geschäfte nachhaltig betroffen sein oder sogar schließen könnten. Aufgrund der von der Stadt angenommenen besonderen Bedeutung des Vorhabens eines DOC, dass in dieser Form in der Innenstadt nicht realisiert werden könnte, nimmt die Stadt diese Auswirkungen in Kauf. Nach der Rechtsprechung können verschiedene Formen von Analysen und Gutachten dazu geeignet sein, mögliche Auswirkungen eines großflächigen Planvorhabens im Rahmen der Bauleitplanung zu beurteilen. Dabei obliegt es regelmäßig der planenden Gemeinde, in diesem Fall also der Stadt Helmstedt, zu beurteilen, ob das jeweilige Gutachten als Beurteilungsgrundlage geeignet ist. Dabei kommt es aber nicht auf die Form oder die Benennung des Gutachtens an sondern darauf, ob eine objektive Beurteilung des Planvorhabens getroffen werden kann, ob die Analysen korrekt und mit den richtigen Prämissen durchgeführt wurden und ob geeignete Methoden fehlerfrei angewendet wurden.

Der Standort an der Emmerstedter Straße ist eine städtebaulich integrierte Lage, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB steht. Städtebaulich integrierte Lagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche bestehen nicht nur an vorhandenen historisch gewachsenen Stadtzentren, sondern können mit den Planungsinstrumenten des BauGB auch gezielt entwickelt werden. Einen derartigen zentralen Versorgungsbereich hat die Stadt in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.02.2010 für den Standort an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Die Stadt verfolgt das Ziel, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich in Ergänzung des historisch gewachsenen Zentrums zu entwickeln und zu stärken. In der Innenstadt ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mangels geeignet großer Baugrundstücke und aus Verkehrsgründen nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon liegt der Standort bereits jetzt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe und der Werner-von-Siemens-Straße, die zum Teil innenstadtrelevante Sortimente führen oder der Nahversorgung dienen, und in fußläufiger Entfernung zu großen Wohngebieten. Schließlich ist der Standort auch mit 2 Buslinien in das Netz des PNV eingebunden.

Das Kongruenzgebot ist nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts kein Ziel der Raumordnung, weil insbesondere die Begriffe des "Verflechtungsbereiches" und des "Entsprechens" nicht bestimmbar sind. Das betrifft nicht nur die besonderen Verhältnisse in dem vom OVG entschiedenen Fall des Großraumes Hannover und das LROP, sondern ebenso das nahezu wortgleiche RROP 2008 der Region Braunschweig. Die wesentlichen Argumente des OVG betreffen die generelle Ausweisung und Formulierung des Kongruenzgebotes im LROP, die besonderen Verhältnisse im Großraum Hannover zieht das OVG aus-

drücklich nur ergänzend als zusätzliche Argumente heran. Eine verbindliche Festlegung des Verflechtungsbereichs der Stadt Helmstedt durch konkrete Grenzziehungen in einer Karte oder Aufzählung politischer Gemeinden trifft das RROP der Region Braunschweig nicht.

Das Beeinträchtigungsgebot ist ebenfalls nicht verletzt. Das vorrangige Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind nach der Rechtsprechung und auch der Begründung des RROP 2008 (S. 55 Mitte) die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar. Das Gutachten der CIMA vom 27.08.2012 prognostiziert für sämtliche Nachbarkommunen mit einer Ausnahme Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %, die ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen. Die für den Elbe-Park in Hermsdorf in Sachsen-Anhalt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 13,1 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 12,3 % für die Warengruppe Schuhe liegen am unteren Rand des abwägungsfähigen Bereichs und betreffen einen selbst nicht integrierten Standort an der A 2.

Die für die eigene Innenstadt der Stadt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 12,3 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 8,9 % für die Warengruppe Schuhe stellt die Stadt mit besonderem Gewicht in ihre Abwägung ein. Sie geht jedoch davon aus, dass diese Umsatzumverteilungen insbesondere in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche zwar durchaus erheblich sind, jedoch nicht zu einer nachhaltigen Schädigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen in der Innenstadt führen. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es nicht zu einem Totalausfall der Versorgungsfunktion der Innenstadt in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche kommt, auch wenn einzelne Geschäfte nachhaltig betroffen sein oder sogar schließen könnten. Aufgrund der von der Stadt angenommenen besonderen Bedeutung des Vorhabens eines DOC, dass in dieser Form in der Innenstadt nicht realisiert werden könnte, nimmt die Stadt diese Auswirkungen in Kauf. Unabhängig davon geht die Stadt von positiven Effekten des Vorhabens für das gesamte Stadtgebiet durch die Rückholung verlorener Umsätze und die Anziehung neuer Besucher und Touristen aus, von denen auch die Innenstadt profitieren kann.

Insofern kann die Stadt Helmstedt ihre Planung als vereinbar mit der Raumordnung ansehen. Die Grundvoraussetzung für die Anpassungspflicht von Bebauungsplänen gem. § 1 (4) BauGB ist erfüllt.

Die aus dem Vorhaben resultierenden notwendigen Ausbaumaßnahmen im Bereich der Emmerstedter Straße sowie die Maßnahmen am Knotenpunkt Emmerstedter Straße / Werner von Siemens Straße werden von dem Investor übernommen. Dieses wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor gesichert. Die Begründung weist in Pkt. 7 auf diesen Sachverhalt hin.

Die Definition des Outlet Centers und der damit verbundenen Anforderungen an die Sortimente und Beschaffenheit der zu verkaufenden Waren ist in den textlichen Festsetzungen geregelt. Die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen obliegt der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

Die Stellungnahme ist berücksichtigt, und wird entsprechend dem Verfahrenserfordernis in die Abwägung eingestellt.

Nach der Rechtsprechung können verschiedene Formen von Analysen und Gutachten dazu geeignet sein, mögliche Auswirkungen eines großflächigen Planvorhabens im Rahmen der Bauleitplanung zu beurteilen. Dabei obliegt es regelmäßig der planenden Gemeinde, in diesem Fall also der Stadt Helmstedt, zu beurteilen, ob das jeweilige Gutachten als Beurteilungsgrundlage geeignet ist. Dabei kommt es aber nicht auf die Form oder die Benennung des Gutachtens an sondern da-

rauf, ob eine objektive Beurteilung des Planvorhabens getroffen werden kann, ob die Analysen korrekt und mit den richtigen Prämissen durchgeführt wurden. Das Einzelhandelsgutachten wendet eine ökonomische Wirkungsprognose nach dem Huff-Modell an. Hierbei ist der im Einzelhandel gebundene Umsatz relevant, also der Einkaufsort der Kunden, nicht der Wohnort der Kunden. Dieses erklärt auch die Aufnahme des Elbe Parks bei Hermsdorf in die Betrachtung. Das Huff-Modell wurde bereits in der Rechtsprechung als geeignetes Prognosemodell bestätigt.

Der Datenstand 2008 wurde nur für den Kurzsteckbrief (3.1 der Materialsammlung) sowie die Darstellung der Kaufkraftzuflüsse / Kaufkraftabflüsse (3.2 der Materialsammlung) herangezogen, da sich diese auf den gesamten Einzelhandelsbestand Helmstedts in allen Sortimentsbereichen beziehen. Für die Untersuchungen zum Ostfalen Outlet Center fand eine Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in den vorhabenrelevanten Sortimenten statt. Eine vollständige Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in allen Sortimentsgruppen ist nicht sinnvoll und unseres Wissens aus bei der BulwienGesa AG nicht üblich.

Die Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes fand an allen betrachteten Standorten im Einzugsgebiet statt, wie sie den Auflistungen unter Kapitel 4 der Materialsammlung zu entnehmen sind. D.h., dass in der Zone 1 des Einzugsgebietes (= Stadt Helmstedt) der vorhabenrelevante Einzelhandelsbestand im gesamten Stadtgebiet betrachtet wurde (untergliedert nach ZV Innenstadt, Gewerbegebiet Magdeburger Straße und sonstiges Stadtgebiet), in den Zonen 2 (= restlicher Landkreis Helmstedt) und 3 (= restliches Einzugsgebiet) wurden neben den Innenstädten/Ortszentren auch die regional bedeutsamen Fachmarktzentren betrachtet. Nicht regional bedeutsame Einzelbetriebe in Streulagen wurden bei der Betrachtung ausgeklammert, da im Analogieschlussverfahren davon ausgegangen werden kann, dass, wenn für die regional bedeutsamen Standorte keine Schädlichkeit nachgewiesen werden kann, auch für die nicht regional bedeutsamen Standorte von einer Verträglichkeit vorliegt.

Die Aktualisierung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestandes fand am 1. bis 3. August 2012 statt. Dabei wurde in der Innenstadt von Helmstedt u. a. die Schließung einer Kik-Filiale (Gröpern) und die Nachnutzung von CBR durch Schuh Eggers erfasst. Strukturprägende Veränderungen konnten bei dieser Begehung nicht festgestellt werden, insbesondere keine weitere Verschlechterung, zumal auch im öffentlichen Raum seit 2008 eine sichtbare Aufwertung stattgefunden hat.

Insofern kann auch die Vermutung entkräftet werden, dass "die Wettbewerbsbelastbarkeit der Helmstedter Innenstadt auf Grund einer anhaltend kritischen Marktentwicklung zusehends eingeschränkt sein könnte". Für die Helmstedter Innenstadt wurde in der Warengruppe Bekleidung/Wäsche 2010 ein Umsatz von rd. 20,7 Mio. € auf rd. 6.500 m² Verkaufsfläche ermittelt, 2012 ein Umsatz von rd. 18,4 Mio. € auf knapp 5.900 m² VK. Demgegenüber konnte der Umsatz für Schuhe/Lederwaren von 0,6 Mio. € (180 m² VK) 2008 auf rd. 1,3 Mio. € (rd. 460 m² VK) 2012 gesteigert werden.

In Kapitel 3.5 ist lediglich die Angebotssituation in den konkurrierenden Standorten dargestellt. Die Angebotssituation in Helmstedt selbst wurde aber selbstverständlich auch betrachtet, wie nachfolgende Übersicht widerspiegelt:

	Helmstedt								
	ZV Innenstadt			Gewerbegebiet Magdeburger Straße			sonstiges Stadtgebiet		
	Anzahl der Betriebe	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Betriebe	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Aperiodischer Bedarf	23	6.330	19,7	4	1.470	4,7	1	1.715	4,7
Bekleidung, Wäsche	19	5.870	18,4	3	1.070	3,3	1	1.555	4,4
Schuhe, Lederwaren	4	460	1,3	1	400	1,4	0	160	0,3
Einzelhandel insgesamt	23	6.330	19,7	4	1.470	4,7	1	1.715	4,7

Die angesprochene CIMA-Kundenbefragung 2010 ist erwähnt, nicht jedoch Bestandteil der Materialsammlung 2012.

Weiterhin ist hervorzuheben, dass die Begriffe Einzugsgebiet und Verflechtungsbereich nicht zu verwechseln sind. Während das Einzugsgebiet die tatsächliche Kundenherkunft darstellt, bezieht sich der Verflechtungsbereich auf die raumordnerisch geplante/gewollte Versorgungsfunktion. In der Realität halten sich Kunden nicht an politische und planerische Grenzen, weshalb raumordnerische Verflechtungsbereiche und Einzugsgebiete in den seltensten Fällen deckungsgleich sind. Tatsächlich verwendet die CIMA heute den Begriff "Untersuchungsgebiet", um die Abgrenzung zum "betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet" hervorzuheben. Der von BulwienGesa geforderten "möglichst realitätsnahen" Untersuchung der Verdrängungswirkungen wurde insofern Rechnung getragen, als das "Untersuchungsgebiet" (in der Materialsammlung nach alter Methodik noch als "Einzugsgebiet" bezeichnet) alle relevanten Konkurrenzstandorte, also die Einkaufsorte der potenziellen Kunden umfasst, während das Einzugsgebiet die Kundenherkunft, also die Wohnorte der potenziellen Kunden umfasst, relevante Konkurrenzstandorte aber möglicherweise außen vorlässt.

Eine Betrachtung von Nachfragevolumen und Kaufkraftbindung war insofern nicht erforderlich, da die CIMA – anders als die BulwienGesaAG – keine Marktverteilungsrechnung anstellt, sondern eine ökonometrische Wirkungsprognose nach dem Huff-Modell. Hierbei ist der im Einzelhandel gebundene Umsatz relevant, also der Einkaufsort der Kunden, nicht der Wohnort der Kunden. Das Huff-Modell wurde bereits in der Rechtsprechung als geeignetes Prognosemodell bestätigt.

Zielstellung eines Outlet Centers ist grundsätzlich einen möglichst großen Einzugsbereich anzusprechen. In diesem Zusammenhang ist die Nähe zur Autobahn ein wichtiges Standortkriterium, wodurch zusätzliches Kundenpotential erschlossen wird. Die benannten Effekte sind in den zur Verfügung stehenden Modellen nur schwer darstellbar, insofern geht das gewählte Modell davon aus, dass sich das Einzugsgebiet in einem 30 Minuten Radius ergibt. Die Wahl eines größeren Radius würde – unter Voraussetzung einer gleichbleibenden Flächenproduktivität des Outlet Centers – die absolute Umverteilung auf eine höhere Anzahl von Konkurrenzstandorten verteilen. Folgerichtig betrachtet das Gutachten die Umverteilungen "auf der sicheren Seite".

Die CIMA geht für das Planvorhaben in Helmstedt von einem Outlet-Center mit vergleichsweise geringer Flächenproduktivität aus, das nicht anderen, typischen Outlet-Centern verglichen werden kann. Ein Grund hierfür ist, dass das Center in Helmstedt mit 9.990 m² Verkaufsfläche vergleichsweise klein sein wird und nur eine entsprechend geringere Anziehungskraft entfalten kann. Im Wettbewerb mit den benachbarten designer outlets Wolfsburg (rd. 17.000 m² VK nach Erweiterung 2013) und Elbe-Park Hermsdorf (rd. 16.000 m² VK für Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren) sowie einem insgesamt immer enger werdenden Netz an Designer Outlet Centern (zuletzt bspw. Eröffnung des Designer Outlet Soltau an der A 7) werden Kunden mit einem längeren Anfahrtsweg tendenziell diese größeren Wettbewerbsstandorte bevorzugen.

Die von der GMA europaweit ermittelten Durchschnittswerte der Flächenproduktivität liegen bei 3.750 €/m². Ebenso berichtet die im Internet veröffentlichte Evaluation zur Wirkung der Designer Outlets Wolfsburg vom Oktober 2010 eine Flächenleistung von rund 3.700,00 €/m². Unter Berücksichtigung von Größe der Verkaufsfläche ist eine geringfügig darunter liegende Flächenproduktivität von 3.500,00 €/m² im Mittelzentrum Helmstedt mehr als realistisch. Auf diesen Umstand weist im Übrigen auch die BulwienGesa AG auf S. 7 selbst hin.

In Bezug auf das Sortiment Sportartikel ist darauf hinzuweisen, dass nach der WZ-Systematik des statistischen Bundesamtes (an welcher auch die CIMA-Warengruppensystematik orientiert ist), Sportbekleidung und Sportschuhe ebenfalls zu den Sortimenten Bekleidung bzw. Schuhe einzuordnen sind. Sportartikel sind demnach lediglich Sportgeräte, Sportausrüstung und Spezialbekleidung (z. B. Taucheranzüge) bzw. spezielle Sportschuhe (z. B. Skistiefel). Soweit es sich um "normale" Sport-/Outdoorbekleidung und -schuhe handeln soll, sind diese also in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe inkludiert.

Heimwerkergeräte und Zubehör, also Werkzeuge (auch elektrisch), Eisenwaren usw., zählen zur CIMA-Warengruppe der baumarktspezifischen Sortimente und sind eindeutig als nicht-zentrenrelevant einzuordnen. Daher sind in diesem Sortiment auch keine schädlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten (da diese Sortimente keine "zentrenprägende" Funktion übernehmen). Negative städtebauliche Folgen wären daher erst zu erwarten, wenn infolge der Ansiedlung bspw. der großflächige Leerstand eines Baumarktes zu befürchten wäre – was schon wegen der vergleichsweise geringen Größe von 990 m² VK ausgeschlossen werden kann.

Nachweisgrenze für sonstige Sortimente mit 990 m² VK: Mit dem Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009 hat das OVG Münster eine Nachweisbarkeitsgrenze von 100.000 € bestätigt. D.h., bei Sortimenten, für welche eine Umsatzleistung von höchstens 100.000 € zu erwarten ist, wird in jedem Fall angenommen, dass die Umverteilungswirkungen so gering sind, dass sie rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Für die Frage schädlicher Auswirkungen kann hilfsweise der § 11 Abs. 3 BauNVO herangezogen werden. Würde es sich bei den genannten Sortimenten nicht um Randsortimente eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens handeln, sondern um ein einzelnes Planvorhaben, so würde der § 11 Abs. 3 BauNVO bei einer Geschossfläche von unter 1.200 m² (Verkaufsflächen rd. 800 m²) schädliche Auswirkungen regelmäßig ausschließen. Unabhängig davon hat sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verbindlich verpflichtet, dass die einzelnen Einzelhandelsgeschäfte der Sortimentsgruppe Haus- und Heimtextilien / keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck / kosmetische Erzeugnisse, Körperpflege Mittel, Genussmittel elektronische Artikel eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und dies durch Bewilligung einer Baulast auch zu Lasten möglicher Rechtsnachfolger abgesichert.

Dass die BulwienGesa AG ein anderes Prognosemodell ("Marktverteilungsrechnung") verwendet als die CIMA und daher eine Plausibilitätsprüfung für nicht möglich hält, stellt keinen Mangel der Untersuchung dar. Tatsächlich sind die Analyse-schritte und Ergebnisse objektiv nachvollziehbar. Lediglich wurde zugunsten der Übersichtlichkeit auf eine tabellarische Darstellung der Ergebnisse der ökonomischen Wirkungsprognose nach dem Huff-Modell verzichtet und stattdessen eine Darstellung in Form von Balkendiagrammen gewählt.

Tatsächlich wurde die avisierte Erweiterung des DOW – wie auch andere potenzielle Planvorhaben im Untersuchungsgebiet – nicht in die Analyseberechnungen eingestellt. Stattdessen fand eine Betrachtung des zum Analysezeitpunkt vorgefundenen tatsächlichen Einzelhandelsbestandes statt. Dies stellt ein übliches und anerkanntes Vorgehen dar. Die Berücksichtigung weiterer, potenzieller Planvorhaben würde einen "Blick in die Zukunft" bedeuten und somit das Treffen weiterer,

nicht zu evaluierender Annahmen zu den jeweiligen Umsatzleistungen erforderlich machen. Auch unter Unterstellung einer Erweiterung des DOW's oder Errichtung anderer Einzelhandelsvorhaben hält die Stadt Helmstedt an ihrer Planungsabsicht fest.

Im Zusammenhang mit den Zielsetzungen des LROP möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Umfang und der Inhalt der Betrachtungen mit dem ZGB als untere Landesplanungsbehörde abgestimmt wurden.

D7 Meike Jenzen, Südstraße 11, 38350 Helmstedt

Stellungnahme vom 09.03.2013

Gegen den o. a. Bebauungsplan erhebe ich hiermit Einspruch.

Als Bürgerin der Stadt Helmstedt befürchte ich, dass es bei der Ausführung des Bauvorhabens zu einer erheblichen negativen Auswirkung für die Innenstadt kommen wird. Der Prozess der Verödung der Innenstadt ist schon heute zu erkennen. Es gibt Leerstände, die nicht mehr zu beheben sind und wenn, dann bestenfalls durch Billigdiscounter mit allen bekannten Begleiterscheinungen (Niedriglohn, Teilzeitarbeit).

Als Inhaberin einer Buchhandlung bin ich besonders auf ein lebendiges Geschäftsleben in der Innenstadt angewiesen und befürchte das Ausbleiben des Endverbrauchers. Eine wirtschaftliche Folge für die Buchhandlung wäre die Streichung zweier sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse. Des Weiteren müsste ich mein soziales gesellschaftliches und kulturelles Engagement einstellen. Dieses und das seit Jahren fehlende Interesse seitens der Verwaltung an der Innenstadt sind gewichtige Gründe von einer weiteren Verfolgung des Bebauungsplanes abzusehen.

Die Perspektivlosigkeit, die mit der Planung solcher Einkaufszentren vor den Toren einer Stadt einhergeht, verhindert auch das Investieren sowohl privat als auch geschäftlich in den Innenstadtbereich.

Das ganze Vorhaben entzieht mir u. U. meine wirtschaftliche Grundlage und würde als Folge meinen weiteren Verbleib als Geschäftsfrau und Bürgerin in der Stadt Helmstedt in Frage stellen.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Gemeinde für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde.

Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt besitzt ein Konzept zum "Einzelhandel in der Stadt Helmstedt", welches die Ansiedlung des Einzelhandels zum Inhalt hat. Hier ist der Einzelhandelsstandort an der Emmerstedter Straße geregelt. Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt wurden in der Vergangenheit zahlreiche Einzelmaßnahmen durchgeführt. An dieser Vorgehensweise hält die Stadt Helmstedt fest. Zusätzlich werden aus dem Planvorhaben Synergien mit der Innenstadt erwartet, die die Stadt Helmstedt aktiv unterstützen wird. Da diese Synergieeffekte jedoch erst nach Inbetriebnahme resp. nach einigen Jahren danach konkret beeinflusst und beurteilt werden können, hält die Stadt sich diesbezüglicher Aussagen zurück. Das Einzelhandelsgutachten prognostiziert – ohne Berücksichtigung potentieller Synergieeffekte – Umverteilungsquoten im moderaten Fall unter 10 %, im worst case von bis zu rd. 12 % für die Helmstedter Innenstadt. Die Stadt Helmstedt sieht diese Umverteilungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar an. Dabei verkennt die Stadt nicht, dass im Einzelfall aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens auch Geschäftsschließungen in der Innenstadt nicht ausgeschlossen

sein können. Die Stadt misst der Funktionsfähigkeit ihrer Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich ihrer einzelnen Branchen überragendes Gewicht zu. Sie geht aber davon aus, dass die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich einzelner Sortimentsgruppen ungeachtet der Möglichkeit einzelner Geschäftsschließungen nicht beeinträchtigt. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es infolge der Auswirkungen des Vorhabens nicht zu einem Totalausfall einzelner Sortimentsgruppen in der Innenstadt kommen wird. Die Stadt misst dem Vorhaben im Rahmen ihrer Planungshoheit eine Bedeutung zu, deren Gewicht die genannten Auswirkungen übersteigt. Insofern besitzt die Planungsabsicht weiterhin Bestand. Zusätzlich ist nicht zu verkennen, dass der Einzugsbereich eines Outlet Centers nicht vergleichbar mit dem der Helmstedter Innenstadt ist. Es wird zusätzliche Kaufkraft generiert, die zuvor aus Helmstedt abgeflossen resp. der Innenstadt gar nicht zugeflossen ist. Dieses belegt das Einzelhandelsgutachten. Das eine Umverteilung stattfindet ist unstrittig. Die Stellungnahme ist berücksichtigt, und wird entsprechend dem Verfahrenserfordernis in die Abwägung eingestellt.

D8 Heike Wagner, Schäferkamp 5, 38350 Helmstedt**Stellungnahme vom 11.03.2013**

Hiermit erhebe ich gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt", hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht die nachfolgend benannten Einwendungen:

1. Wirtschaftliche Auswirkungen auf mein Unternehmen
2. Wirtschaftliche Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel in Helmstedt und den Nachbargemeinden Schöningen und Königslutter
3. Sonstige Einwendungen bzw. Erläuterungen

Wirtschaftliche Auswirkungen auf mein Unternehmen

Am 07.04.1990 habe ich in Helmstedt ein Textil-Fachgeschäft mit Damenoberbekleidung in großen Größen eröffnet.

Nach einem Umzug in die Fußgängerzone – Neumärker Str. – habe ich mein Sortiment erweitert. Auf nunmehr 170 qm Verkaufsfläche biete ich seit ca. 4 Jahren auch Oberbekleidung für den Mann mit mehr Figur.

Diese Neuorientierung war mit erheblichen Investitionen verbunden.

Wäre mir schon vor Abschluss des langjährigen Mietvertrages die Planung der Stadt Helmstedt bezügl. Errichtung eines Outletcenters bekannt gewesen, hätte ich diese Investitionen nicht in Helmstedt getätigt und diese Einwendung in jedem Falle nicht schreiben müssen.

Bei einer Realisierung des OOC Helmstedt wird der innerstädtische Handel insgesamt ca. 10 % Umsatzrückgänge hinnehmen müssen.

Durch das im Outlet dominierende Angebot im Textil-Bereich sind für die Helmstedter Textil-Fachgeschäfte (nicht Kik und Co.) Umsatzeinbrüche von 15 % und mehr zu erwarten.

Diese Prognose ist begründet auf diverse Studien von Fachzeitschriften und Handelsverbänden.

Als Folge dieser negativen Entwicklung wird es weitere Leerstände in der Innenstadt geben.

Filialisten mit Textilien, wie z. B. Bonita, Liberty, Engbers, C%a, New Yorker, Ernstings Family werden vermutlich ihr Engagement in Helmstedt beenden.

Auch Traditionshäuser wie Homeyer & Strotmann und Intersport Kaufhaus Berlin sind erheblich betroffen und in ihrer Existenz bedroht.

Dann wäre auch für mein Unternehmen eine Neuorientierung in einer anderen Stadt die einzige unternehmerische Konsequenz.

Weitere Umsatzrückgänge kann und will ich nicht hinnehmen.

Wirtschaftliche Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel in Helmstedt und den Nachbargemeinden Schöningen und Königslutter

Die von den Entwicklern prognostizierten zusätzlichen Besucher für die Innenstadt liegen erwartungsgemäß bei 10 %. Das wird immer so unterstellt, ist allerdings bisher bei keinem Outlet-Projekt in dieser Form eingetroffen.

Allgemein zieht ein Outlet ca. 40 % des erzielten Umsatzes aus dem unmittelbaren Nahbereich.

Laut Presseartikel in der BZ-Ausgabe vom 23.02. d.J. wird Herr Bürgermeister Schobert in Zusammenhang mit dem DOW Wolfsburg folgendermaßen zitiert:

"Ich glaube nicht, dass da eine besondere Konkurrenz entsteht, ... denn das Wolfsburger DOC ist in seiner Auswahl Edelklasse, unser Outlet-Center wird hingegen **normale Produkte** anbieten."

"Normale Produkte" kann bedeuten, dass hier überwiegend keine Designer-Mode abgesetzt werden soll. Dann hätte nicht nur der Helmstedter Handel arge Probleme.

Diese "Normale Bekleidung" wird in den meisten Fachgeschäften sowohl in Helmstedt, als auch in den Nachbargemeinden Schöningen und Königslutter angeboten.

Als Folge der Schließung von Textilgeschäften verlieren diese Innenstädte Kundenfrequenz in hohem Maße. Dies zieht Schließungen von Gastronomie und anderen Dienstleistern nach.

Eine Verödung der Innenstädte ist dann nicht mehr zu korrigieren.

Ein Mekka für 1-Euro-Shop's und Kik & Co.

Hurra !!!! – Willkommen in der Realität.

Diese Entwicklung kann heute schon jeder erkennen, der mit offenen Augen durch die Einkaufsstraßen geht.

Sonstige Einwendungen und Erläuterungen

Das von der Stadt Helmstedt zu realisierende Groß-Projekt liegt nicht im unmittelbaren Bereich der Innenstadt. Die prognostizierten Kundenströme in die Helmstedter Innenstadt wird es nicht geben.

Outlet-Besucher sind sogenannte Smartshopper, die decken nur ihren Bedarf an Markenware zu stark reduzierten Preisen. Der überwiegende Teil besucht sicher nicht nach einem mehrstündigen Einkaufsbummel eine der umliegenden Innenstädte um weitere Einkäufe zu tätigen. Eher gefragt sind sogenannte Events in angesagten "Locations" – da hat Helmstedt nix zu bieten.

Auch das in Kürze eröffnende Speerezentrum in Schöningen dürfte für diese Besucher wohl nicht in Frage kommen.

Der Lappwald-See, vorerst nur für Wanderer und Radfahrer interessant, fällt dann auch durch das Raster.

Selbst die Wolfsburger Innenstadt hat nicht von dem direkt an die Fußgängerzone angrenzenden DOW profitieren können. Die untere Porschestraße wird heute von Asia-Fingernagelstudios und Billig-Friseuren geprägt, obwohl sie direkt an das DOW angegliedert ist.

Das "Leuchtturmprojekt Markthalle" ist nach einem kurzen Gastspiel in den Fluten der freien Marktwirtschaft versunken.

Herr Matthias Lange, Geschäftsführer des WKS-Kaufhauses in der Wolfsburger Innenstadt war einst ein Outlet-Befürworter par Excellence.

Auf Einladung der Stadt und des Vereins helmstedt-aktuell – Stadtmarketing zu einer Veranstaltung im Best Western Hotel war dieser voll des Lobes und sichtlich von den Entwicklern stark beeinflusst.

Nachdem Herr Lange die rosarote Brille abgenommen hatte, verkündete er bei einem, in der Fachzeitschrift Textilwirtschaft – Ausgabe 11-2010, veröffentlichten Interview das reale Szenario.

Zitat: ... teilt er die Ansicht, dass die Zahl der Kunden aus dem Umland zugenommen hat, die prognostizierte Wechselwirkung zwischen City und DOW funktionierte jedoch nur sehr mäßig. Als negativ bewertet Lange, dass Schlussverkäufe hinfällig geworden sind und durch das Outlet-Center der Rabatt-Gedanke verstärkt in den Köpfen der Kunden hängen bleibe.

wörtlich: "Die Kultur des Einzelhandels wird einfach durcheinander gebracht"

Outletcenter werden in der Regel nach relativ kurzer Betriebszeit erweitert. Dies wird von den Betreibern immer damit begründet, dass eine wirtschaftliche Nutzung durch die Entstehung weiterer Outlet-Center oder durch eine unmittelbare Konkurrenz-Situation zu bestehenden Outlets innerhalb des Einzugsgebiets (Optimal ein Radius von 100 km) gefährdet ist.

Entscheider der Stadt werden an den Erhalt der geschaffenen Arbeitsplätze erinnert, und bei entsprechender Erweiterung (meist 5.000 qm) wird eine dann erforderliche Personal-Aufstockung suggeriert.

Das zieht immer !!!!

Die von den Entwicklern in Aussicht gestellten Arbeitsplätze (hier 250 – 300) sind eine Nullsummenrechnung, da sie im Nahbereich verloren gehen.

Auch das DOW Wolfsburg soll noch erweitert werden, Soltau wird auch nicht allzu lange damit warten.

Würde das Projekt OOC Helmstedt dann diesem starken Konkurrenzdruck standhalten können? Eher nicht!

Auch hier hat der Rat der Stadt Helmstedt schon vorgesorgt und der Weiternutzung als großflächigen Einzelhandel zugestimmt.

Dann wäre der Supergau eingetreten!!!

Die zu erwartende Negativ-Entwicklung in der Helmstedter Innenstadt bedroht auch die Immobilienbesitzer, Vermietobjekte, nicht nur Gewerbe-Immobilien, lassen sich dann nur zu stark reduzierten Mieten vermarkten. Als weitere Folge hiervon werden die zu erzielenden Preise bei Verkauf einer Immobilie den Besitzern sicher keine Freudentränen in die Augen treiben.

Outletcenter sind in einigen Ländern schon wieder Auslaufmodelle. Dieser Entwicklung hinkt der Deutsche Markt – mal wieder – hinterher.

Aus diesem Grund ist die Realisierung von Outlet-Centern, die auch den Brandbeschleuniger Internethandel nicht aufhalten werden, nicht als langfristige Wirtschaftsplanung geeignet.

Textilhersteller haben mittlerweile auch die guten Innenstadtlagen im Visier. Im eigenen Store können höhere Renditen erzielt werden, da auf die ganzjährig gewährten Rabatte, wie in Outlets üblich, verzichtet werden kann.

Der allgemeine Trend zeigt in Richtung Innenstadt. Viele Städte haben bereits die negativen Auswirkungen sterbender Handelsstrukturen erkannt und versuchen hier gegenzusteuern.

Um eine positive Entwicklung in der Helmstedter Innenstadt zu erreichen, braucht Helmstedt ein neu zu installierendes – professionell agierendes – Innenstadtmanagement.

Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendung auch den Ratsgremien zuzuleiten.

Ich halte mir offen, im Laufe des Verfahrens weitere Stellungnahmen einzureichen und ggf. neue Erkenntnisse darzustellen.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt besitzt ein Konzept zum "Einzelhandel in der Stadt Helmstedt", welches die Ansiedlung des Einzelhandels zum Inhalt hat. Hier ist der Einzelhandelsstandort an der Emmerstedter Straße geregelt. Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt wurden in der Vergangenheit zahlreiche Einzelmaßnahmen durchgeführt. An dieser Vorgehensweise hält die Stadt Helmstedt fest. Zusätzlich werden aus dem Planvorhaben Synergien mit der Innenstadt erwartet, die die Stadt Helmstedt aktiv unterstützen wird. Da diese Synergieeffekte jedoch erst nach Inbetriebnahme resp. nach einigen Jahren danach konkret beeinflusst und beurteilt werden können, hält die Stadt sich diesbezüglicher Aussagen zurück. Das Einzelhandelsgutachten prognostiziert – ohne Berücksichtigung potentieller Synergieeffekte – Umverteilungsquoten im moderaten Fall unter 10 %, im worst case von bis zu rd. 12 % für die Helmstedter Innenstadt. Die Stadt Helmstedt sieht diese Umverteilungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar an. Dabei erkennt die Stadt nicht, dass im Einzelfall aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens auch Geschäftsschließungen in der Innenstadt nicht ausgeschlossen sein können. Die Stadt misst der Funktionsfähigkeit ihrer Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich ihrer einzelnen Branchen überragendes Gewicht zu. Sie geht aber davon aus, dass die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich einzelner Sortimentsgruppen ungeachtet der Möglichkeit einzelner Geschäftsschließungen nicht beeinträchtigt. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es infolge der Auswirkungen des Vorhabens nicht zu einem Totalausfall einzelner Sortimentsgruppen in der Innenstadt kommen wird. Die Stadt misst dem Vorhaben im Rahmen ihrer Planungshoheit eine Bedeutung zu, deren Gewicht die genannten Auswirkungen übersteigt. Insofern besitzt die Planungsabsicht weiterhin Bestand.

Die Auswirkungen des geplanten Designer Outlets auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen sind gutachterlich untersucht worden, um eine fundierte, gesicherte Aussage zu den möglichen Auswirkungen treffen zu können. Diese hat die Stadt Helmstedt sowohl bei der Anpassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Helmstedt als auch bei vorliegendem Bebauungsplan in Ihre Abwägung eingestellt.

Zusätzlich ist nicht zu verkennen, dass der Einzugsbereich eines Outlet Centers nicht vergleichbar mit dem der Helmstedter Innenstadt ist. Es wird zusätzliche Kaufkraft generiert, die zuvor aus Helmstedt abgeflossen resp. der Innenstadt gar nicht zugeflossen ist. Dieses belegt das Einzelhandelsgutachten. Dass eine Umverteilung stattfindet ist unstrittig.

Die in dem Plangebiet zulässigen Sortimente und die zugehörigen Flächengrößen sind geregelt. Ebenfalls ist die Anforderung an die Beschaffenheit der Waren geregelt, die im Plangebiet verkauft werden dürfen, damit die Zielstellung des Outlet Centers erfüllt wird. So ist festgesetzt, dass es sich u. a. bei den angebotenen Waren um Waren zweiter Wahl, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke oder Überhangproduktionen handeln darf. Dass eine Überprüfung der Waren für einen Laien auf die jeweils genannte Beschaffenheit schwierig ist, ist unstrittig. Eine weitreichendere Regelung ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Diese hat im Rahmen des Planvollzuges zu erfolgen.

Der Bebauungsplan setzt zur Regelung der Integration in das städtische Gefüge eine Obergrenze für die Geschossfläche sowie die Verkaufsfläche fest, innerhalb derer das Vorhaben sich bewegen kann. Eine über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende bauliche Erweiterung oder Erweiterung der Verkaufsfläche ist rechtlich nicht möglich.

Aufgrund der vielschichtigen Einflussfaktoren bei der Wertermittlung von Gebäuden ist eine Wertminderung der betroffenen Immobilien durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

Die Stellungnahme ist berücksichtigt, und wird entsprechend dem Verfahrenserfordernis in die Abwägung eingestellt.

D9 Claus-Dieter Behrends, Juliusstraße 1, 38350 Helmstedt

Stellungnahme vom 10.03.2013

Hiermit erhebe ich gegen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt", hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht die nachfolgend benannten Einwendungen:

Als Bürger der Stadt Helmstedt und Geschäftsführer der Firma Betten-Rust GmbH & Co. KG befürchte ich, dass durch das geplante Vorhaben negative wirtschaftliche Auswirkungen für mein Unternehmen entstehen.

Ich befürchte außerdem, dass das die Lebensqualität in der Innenstadt vermindert und das Lebensumfeld des Helmstedter Stadtbildes und seiner gewachsenen, kulturellen Identität beeinträchtigt wird.

Wirtschaftliche Auswirkungen für das Unternehmen Betten-Rust GmbH & Co. KG:

Die Geschäfte der Helmstedter Innenstadt werden durch Kaufkraft- und Frequenzabflüsse zu Gunsten des OOH schwer geschädigt.

Die Erfahrungen aus der Ansiedlung des "real"-Marktes und noch spezieller der Eröffnung des Gewerbegebietes "Magdeburger Berg" (inkl. Geschäften mit innenstadtrelevanten Sortimenten) an der Peripherie Helmstedts mit den darauf erfolgten Kaufkraft- und Kundenabflüssen aus der Innenstadt lassen mich befürchten, dass es bei diesem OOH zu weiteren massiven Kaufkraftabflüssen kommen wird und dadurch dann die Wirtschaftlichkeit meines Unternehmens gefährdet wird.

Auch Firmen mit anderen Sortimenten und Dienstleister, die nicht im B-Plan genannt werden, werden davon negativ betroffen sein.

In Folge von starken Umsatzverlusten, wird es Geschäftsschließungen mit den darauf folgenden Leerständen geben. Dies hat zur Konsequenz, dass der Mietspiegel für Gewerbeobjekte sinkt und darauf folgend die Immobilienwerte sinken.

Resultierend daraus könnte es durch Neubewertungen nach unten durch die Banken zu Kürzungen der Kreditrahmen und damit zu finanziellen Engpässen einiger Immobilienbesitzer kommen – bis hin zur Insolvenz.

Ich fühle mich deshalb in meinem Grundrecht auf Eigentum bedroht und behalte mir vor, bei Wertverlusten meiner Immobilien diesbezüglich die Stadt Helmstedt auf Schadensersatz zu verklagen und somit in Regress zu nehmen.

Des Weiteren behalte ich mir vor, im nachfolgenden Planfeststellungsverfahren Klage gegen das Projekt "Ostfalen Outlet Helmstedt" zu erheben.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt besitzt ein Konzept zum "Einzelhandel in der Stadt Helmstedt", welches die Ansiedlung des Einzelhandels zum Inhalt hat. Hier ist neben dem Einzelhandelsstandort an der Emmerstedter Straße für das Planvorhaben auch der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche geregelt. Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt wurden in der Vergangenheit zahlreiche Einzelmaßnahmen durchgeführt. An dieser Vorgehensweise hält die Stadt Helmstedt fest. Zusätzlich werden aus dem Planvorhaben Synergien mit der Innenstadt erwartet, die die Stadt Helmstedt aktiv unterstützen wird. Da diese Synergieeffekte jedoch erst nach Inbetriebnahme resp. nach einigen Jahren danach konkret beeinflusst und beurteilt werden können, hält die Stadt sich diesbezüglicher Aussagen zurück. Das Einzelhandelsgutachten prognostiziert – ohne Berücksichtigung potentieller Synergieeffekte – Umverteilungsquoten im moderaten Fall unter 10 %, im worst case von bis zu rd. 12 % für die Helmstedter Innenstadt. Die Stadt Helmstedt sieht diese Umverteilungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar

an. Insofern besitzt die Planungsabsicht weiterhin Bestand. An Mutmaßungen über mögliche Entwicklungen beteiligt sich die Stadt nicht.

Die Auswirkungen des geplanten Outlet Centers auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen sind gutachterlich untersucht worden, um eine fundierte, gesicherte Aussage zu den möglichen Auswirkungen treffen zu können. Diese hat die Stadt Helmstedt sowohl bei der Anpassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Helmstedt als auch bei vorliegendem Bebauungsplan in Ihre Abwägung eingestellt.

Grundsätzlich ist nicht zu verkennen, dass der Einzugsbereich eines Outlet Centers nicht vergleichbar mit dem der Helmstedter Innenstadt ist. Es wird zusätzliche Kaufkraft generiert, die zuvor aus Helmstedt abgeflossen resp. der Innenstadt gar nicht zugeflossen ist. Dieses belegt das Einzelhandelsgutachten. Das eine Umverteilung stattfindet ist unstrittig. Dabei geht die Stadt davon aus, dass es nicht zu einem Totalausfall der Versorgungsfunktion der Innenstadt in den im Outlet Center zulässigen Sortimenten (vordringlich Bekleidung, Wäsche, Schuhe) kommt, auch wenn einzelne Geschäfte nachhaltig betroffen sein oder sogar schließen könnten. Aufgrund der von der Stadt angenommenen besonderen Bedeutung des Vorhabens eines DOC, dass in dieser Form in der Innenstadt nicht realisiert werden könnte, nimmt die Stadt diese Auswirkungen in Kauf. Die in dem Plangebiet zulässigen Sortimente und die zugehörigen Flächengrößen sind geregelt. Ebenfalls ist die Anforderung an die Beschaffenheit der Waren geregelt, die im Plangebiet verkauft werden dürfen, damit die Zielstellung des Outlet Centers erfüllt wird. So ist festgesetzt, dass es sich u. a. bei den angebotenen Waren um Waren zweiter Wahl, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke oder Überhangproduktionen handeln darf. Dass eine Überprüfung der Waren für einen Laien auf die jeweils genannte Beschaffenheit schwierig ist, ist unstrittig. Eine weitreichendere Regelung ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Diese hat im Rahmen des Planvollzuges zu erfolgen.

Der Bebauungsplan setzt zur Regelung der Integration in das städtische Gefüge eine Obergrenze für die Geschossfläche sowie die Verkaufsfläche fest, innerhalb derer das Vorhaben sich bewegen kann. Eine über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende bauliche Erweiterung oder Erweiterung der Verkaufsfläche ist rechtlich nicht möglich.

Aufgrund der vielschichtigen Einflussfaktoren bei der Wertermittlung von Gebäuden ist eine Wertminderung der betroffenen Immobilien durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

D10 Frank Berlin, Neumärker Straße 21, 38350 Helmstedt**Stellungnahme vom 10.03.2013**

Hiermit erhebe ich, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht die nachfolgenden Einwendungen:

Mit dem aufgestellten Bebauungsplan sind meines Erachtens wichtige rechtliche Vorschriften des RROP nicht beachtet. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es auf Seite 6:

"Unabhängig davon sind die übrigen Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung einzustellen." ... "Mit dieser Planung hat die Stadt Helmstedt die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB beachtet."

Ziele der Raumordnung können für ein Vorhaben in einer Größe von 10.000 m² nur durch ein Raumordnungsverfahren überprüft werden. Nach eigenen Angaben beabsichtigt weder der Investor noch die Stadt Helmstedt für das OOH eine ROV durchzuführen. Das niedersächsische Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat rechtskräftig entschieden, dass das Kongruenzgebot kein zu beachtendes Ziel gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sei. Allerdings regelt das RROP sowie das LROP ebenso das Beeinträchtigungsverbot, das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot, die allesamt in der Entscheidung des OVG Lüneburg (1 KN 152/10) hinsichtlich ihres Zielcharakters nicht in Frage gestellt worden sind. Diese Ziele sind durch das fehlende ROV nicht untersucht.

Die Materialsammlung der CIMA ist keine Abwägungsgrundlage:

Das in der Begründung zum Bebauungsplan genannte Einzelhandelsgutachten, das die CIMA selbst als Materialsammlung betitelt, ist, laut Aussage von BulwienGesa (Gutachterliche Stellungnahme zur CIMA Materialsammlung OOC Helmstedt vom 04.03.2013, Seite 12) als Abwägungsgrundlage ungeeignet, da es "... nicht den erforderlichen Untersuchungsumfang und auch nicht die erforderliche Untersuchungstiefe aufweist". Es handelt sich daher auch nicht um ein Gutachten. Für die Materialsammlung werden keine aktuellen Daten erhoben. Aus diesen Gründen ist es nicht im Bauleitplanverfahren als Abwägungsgrundlage nutzbar.

Bsp. In der Verträglichkeitsuntersuchung heißt es, das 12,9 % des DOC-Umsatzes aus dem Elbe Park Hermsdorf, und aus der kompletten Innenstadt von Helmstedt 10,7 % des DOC-Umsatzes generiert werden sollen. Völlig realitätsfremd, zumal nur angenommen und nicht mit Untersuchungen belegt. Hier werden die Annahmen zugunsten von Helmstedt verfremdet. Umsatzumverteilungen im Bereich der Sortimente wird nur erwähnt, aber nicht untersucht, und schon gar nicht belegt. Umverteilungen im Bereich "Sport" fehlen völlig.

Der Standort des Vorhabens ist städtebaulich nicht integriert:

In der "CIMA-Materialsammlung" fehlt die Prüfung auf städtebauliche Integration des Vorhabens. Eine bloße Ausweisung des Standortes als "zentralen Versorgungsbereich" (wie in der 1. Erweiterung zum Einzelhandelskonzept) reicht nicht, ohne dass dies schlüssig belegt ist.

Meine nun 45-jährige Tätigkeit im Einzelhandel lassen mich wissen, dass das Vorhaben in Helmstedt ein Ostfalen Outlet zu bauen, gravierende und Existenz vernichtende Auswirkungen auf die Innenstadt haben wird. Die Funktion, sowie die Qualität des Angebotes werden sich in der Helmstedter Innenstadt nach Erstellung des Outlets erheblich verschlechtern. Allein die neu entstehende Größe von 10.000 m², im Verhältnis zur Innenstadt von insgesamt 16.000 m² ist für den innerstädtischen Handel nicht zu verkraften. Die Angebotsvielfalt des Helmstedter Handels wird in der Bevölkerung oft als nicht ausreichend beschrieben, doch wie dann die Helmstedter Handelszentralität von 1,46,6 zu erklären. Das subjektive Empfinden der Bevölkerung beschreibt zu Recht einige Sortimentslücken, doch davon die Entscheidung abzuleiten ein DOC zu bauen ist der falsche Weg. Bei einer Erstellung des DOC's gewinnt die Bevölkerung ein zusätzliches sehr breites Textilsortiment, das sich letztlich mit vielen Billig- und Discount Anbietern, und im Wesentlichen auch mit dem DOC in Wolfsburg überschneidet.

Einhergehend ist damit eine Umsatzumverteilung, die die Helmstedter Einzelhändler nicht verkraften werden. Damit folgen Betriebsschließungen und Leerstände.

Die Folge davon ist ein weiterer Verlaust der tiefen Sortimente, wie es bereits heute schon von der Bevölkerung empfunden wird. Nur dann geschieht es brachial. Es wird innerstädtischer Handel verschwinden, der heute noch viele Dinge des täglichen Bedarfes, auch im Textilsortiment, anbietet.

Des Weiteren sind die Immobilien Besitzer betroffen. Nur, nebenbei, wir waren in Schöningen davon auch betroffen. Nach der Betriebsschließung stand die Immobilie 9 Jahre leer, bis eine neue Nutzung gefunden wurde. Einhergehend mit einem 90 % Werteverlust der Immobilie.

In diesem Sinne beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren, sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens neue Erkenntnisse oder auch Gutachten einzureichen.

Ich behalte mir ebenfalls vor, im nachfolgenden Verfahren Klare gegen das Projekt zu erheben.

Anlage 3: BulwienGesa AG: Gutachterliche Stellungnahme zur CIMA Materialsammlung OOC

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Nach der Rechtsprechung können verschiedene Formen von Analysen und Gutachten dazu geeignet sein, mögliche Auswirkungen eines großflächigen Planvorhabens im Rahmen der Bauleitplanung zu beurteilen. Dabei obliegt es regelmäßig der planenden Gemeinde, in diesem Fall also der Stadt Helmstedt, zu beurteilen, ob das jeweilige Gutachten als Beurteilungsgrundlage geeignet ist. Dabei kommt es aber nicht auf die Form oder die Benennung des Gutachtens an sondern darauf, ob eine objektive Beurteilung des Planvorhabens getroffen werden kann, ob die Analysen korrekt und mit den richtigen Prämissen durchgeführt wurden. Das Einzelhandelsgutachten wendet eine ökonometrische Wirkungsprognose nach dem Huff-Modell an. Hierbei ist der im Einzelhandel gebundene Umsatz relevant, also der Einkaufsort der Kunden, nicht der Wohnort der Kunden. Dieses erklärt auch die Aufnahme des Elbe Parks bei Hermsdorf in die Betrachtung. Das Huff-Modell wurde bereits in der Rechtsprechung als geeignetes Prognosemodell bestätigt.

Der Datenstand 2008 wurde nur für den Kurzsteckbrief (3.1 der Materialsammlung) sowie die Darstellung der Kaufkraftzuflüsse / Kaufkraftabflüsse (3.2 der Materialsammlung) herangezogen, da sich diese auf den gesamten Einzelhandelsbestand Helmstedts in allen Sortimentsbereichen beziehen. Für die Untersuchungen zum Ostfalen Outlet Center fand eine Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in den vorhabenrelevanten Sortimenten statt. Eine vollständige Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in allen Sortimentsgruppen ist nicht sinnvoll und unseres Wissens aus bei der BulwienGesa AG nicht üblich.

Die Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes fand an allen betrachteten Standorten im Einzugsgebiet statt, wie sie den Auflistungen unter Kapitel 4 der Materialsammlung zu entnehmen sind. D.h., dass in der Zone 1 des Einzugsgebietes (= Stadt Helmstedt) der vorhabenrelevante Einzelhandelsbestand im gesamten Stadtgebiet betrachtet wurde (untergliedert nach ZV Innenstadt, Gewerbegebiet Magdeburger Straße und sonstiges Stadtgebiet), in den Zonen 2 (= restlicher Landkreis Helmstedt) und 3 (= restliches Einzugsgebiet) wurden neben den Innenstädten/Ortszentren auch die regional bedeutsamen Fachmarktzentren betrachtet. Nicht regional bedeutsame Einzelbetriebe in Streulagen wurden bei der Betrachtung ausgeklammert, da im Analogieschlussverfahren davon ausgegangen werden kann, dass, wenn für die regional bedeutsamen Standorte keine Schädlichkeit nachgewiesen werden kann, auch für die nicht regional bedeutsamen Standorte von einer Verträglichkeit vorliegt.

Die Aktualisierung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestandes fand am 1. bis 3. August 2012 statt. Dabei wurde in der Innenstadt von Helmstedt u. a. die Schließung einer Kik-Filiale (Gröpern) erfasst, die Nachnutzung von CBR durch Schuh Eggers und die Neuansiedlung von Engbers. Strukturprägende Veränderungen konnten bei dieser Begehung nicht festgestellt werden, insbesondere keine weitere Verschlechterung, zumal auch im öffentlichen Raum seit 2008 eine sichtbare Aufwertung stattgefunden hat.

Insofern kann auch die Vermutung entkräftet werden, dass "die Wettbewerbsbelastbarkeit der Helmstedter Innenstadt auf Grund einer anhaltend kritischen Marktentwicklung zusehends eingeschränkt sein könnte". Für die Helmstedter Innenstadt wurde in der Warengruppe Bekleidung/Wäsche 2010 ein Umsatz von rd. 20,7 Mio. € auf rd. 6.500 m² Verkaufsfläche ermittelt, 2012 ein Umsatz von rd. 18,4 Mio. € auf knapp 5.900 m² VK. Demgegenüber konnte der Umsatz für Schuhe/Lederwaren von 0,6 Mio. € (180 m² VK) 2008 auf rd. 1,3 Mio. € (rd. 460 m² VK) 2012 gesteigert werden.

Hierbei ist zunächst zu betonen, dass die CIMA-Kundenbefragung 2010 nicht Bestandteil der Materialsammlung 2012 ist.

Weiterhin ist hervorzuheben, dass die Begriffe Einzugsgebiet und Verflechtungsbereich nicht zu verwechseln sind. Während das Einzugsgebiet die tatsächliche Kundenherkunft darstellt, bezieht sich der Verflechtungsbereich auf die raumordnerisch geplante/gewollte Versorgungsfunktion. In der Realität halten sich Kunden nicht an politische und planerische Grenzen, weshalb raumordnerische Verflechtungsbereiche und Einzugsgebiete in den seltensten Fällen deckungsgleich sind. Tatsächlich verwendet die CIMA heute den Begriff "Untersuchungsgebiet", um die Abgrenzung zum "betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet" hervorzuheben. Der von der BulwienGesa AG geforderten "möglichst realitätsnahen" Untersuchung der Verdrängungswirkungen wurde insofern Rechnung getragen, als das "Untersuchungsgebiet" (in der Materialsammlung nach alter Methodik noch als "Einzugsgebiet" bezeichnet) alle relevanten Konkurrenzstandorte, also die Einkaufsorte der potenziellen Kunden umfasst, während das Einzugsgebiet die Kundenherkunft, also die Wohnorte der potenziellen Kunden umfasst, relevante Konkurrenzstandorte aber möglicherweise außen vorlässt.

Eine Betrachtung von Nachfragenvolumen und Kaufkraftbindung war insofern nicht erforderlich, da die CIMA – anders als die BulwienGesa AG – keine Marktverteilungsrechnung anstellt, sondern eine ökonometrische Wirkungsprognose nach dem Huff-Modell. Hierbei ist der im Einzelhandel gebundene Umsatz relevant, also der Einkaufsort der Kunden, nicht der Wohnort der Kunden. Das Huff-Modell wurde bereits in der Rechtsprechung als geeignetes Prognosemodell bestätigt.

Zielstellung eines Outlet Centers ist grundsätzlich einen möglichst großen Einzugsbereich anzusprechen. In diesem Zusammenhang ist die Nähe zur Autobahn ein wichtiges Standortkriterium, wodurch zusätzliches Kundenpotential erschlossen wird. Die benannten Effekte sind in den zur Verfügung stehenden Modellen nur schwer darstellbar, insofern geht das gewählte Modell davon aus, dass sich das Einzugsgebiet in einem 30 Minuten Radius ergibt. Die Wahl eines größeren Radius würde –unter Voraussetzung einer gleichbleibenden Flächenproduktivität des Outlet Centers- die absolute Umverteilung auf eine höhere Anzahl von Konkurrenzstandorten verteilen. Folgerichtig betrachtet das Gutachten die Umverteilungen "auf der sicheren Seite".

Die CIMA geht für das Planvorhaben in Helmstedt von einem Outlet-Center mit vergleichsweise geringer Flächenproduktivität aus, das nicht anderen, typischen Outlet-Centern verglichen werden kann. Ein Grund hierfür ist, dass das Center in Helmstedt mit 9.990 m² Verkaufsfläche vergleichsweise klein sein wird und nur eine entsprechend geringere Anziehungskraft entfalten kann. Im Wettbewerb mit den benachbarten designer outlets Wolfsburg (rd. 17.000 m² VK nach Erweiterung 2013) und Elbe-Park Hermsdorf (rd. 16.000 m² VK für Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren) sowie einem insgesamt immer enger werdenden Netz an Designer Outlet Centern (zuletzt bspw. Eröffnung des Designer Outlet Soltau an der A 7) werden Kunden mit einem längeren Anfahrtsweg tendenziell diese größeren Wettbewerbsstandorte bevorzugen.

Die von der GMA europaweit ermittelten Durchschnittswerte der Flächenproduktivität liegen bei 3.750 €/m². Ebenso berichtet die im Internet veröffentlichte Evaluation zur Wirkung der Designer Outlets Wolfsburg vom Oktober 2010 eine Flächenleistung von rund 3.700,00 €/m². Unter Berücksichtigung von Größe der Verkaufsfläche ist eine geringfügig darunter liegende Flächenproduktivität von 3.500,00 €/m² im Mittelzentrum Helmstedt mehr als realistisch.

In Bezug auf das Sortiment Sportartikel ist darauf hinzuweisen, dass nach der WZ-Systematik des statistischen Bundesamtes (an welcher auch die CIMA-Warengruppensystematik orientiert ist), Sportbekleidung und Sportschuhe ebenfalls zu den Sortimenten Bekleidung bzw. Schuhe einzuordnen sind. Sportartikel sind demnach lediglich Sportgeräte, Sportausrüstung und Spezialbekleidung (z. B. Taucheranzüge) bzw. spezielle Sportschuhe (z. B. Skistiefel). Soweit es sich um

"normale" Sport-/Outdoorbekleidung und -schuhe handeln soll, sind diese also in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe inkludiert.

Heimwerkergeräte und Zubehör, also Werkzeuge (auch elektrisch), Eisenwaren usw., zählen zur CIMA-Warengruppe der baumarktspezifischen Sortimente und sind eindeutig als nicht-zentrenrelevant einzuordnen. Daher sind in diesem Sortiment auch keine schädlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten (da diese Sortimente keine "zentrenprägende" Funktion übernehmen). Negative städtebauliche Folgen wären daher erst zu erwarten, wenn infolge der Ansiedlung bspw. der großflächige Leerstand eines Baumarktes zu befürchten wäre – was schon wegen der vergleichsweise geringen Größe von 990 m² VK ausgeschlossen werden kann.

Nachweisgrenze für sonstige Sortimente mit 990 m² VK: Mit dem Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009 hat das OVG Münster eine Nachweisbarkeitsgrenze von 100.000 € bestätigt. D.h., bei Sortimenten, für welche eine Umsatzleistung von höchstens 100.000 € zu erwarten ist, wird in jedem Fall angenommen, dass die Umverteilungswirkungen so gering sind, dass sie rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Für die Frage schädlicher Auswirkungen kann hilfsweise der § 11 Abs. 3 BauNVO herangezogen werden. Würde es sich bei den genannten Sortimenten nicht um Randsortimente eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens handeln, sondern um ein einzelnes Planvorhaben, so würde der § 11 Abs. 3 BauNVO bei einer Geschossfläche von unter 1.200 m² (Verkaufsflächen rd. 800 m²) schädliche Auswirkungen regelmäßig ausschließen. Unabhängig davon hat sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verbindlich verpflichtet, dass die einzelnen Einzelhandelsgeschäfte der Sortimentsgruppe Haus- und Heimtextilien / keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck / kosmetische Erzeugnisse, Körperpflege Mittel, Genussmittel elektronische Artikel eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und dies durch Bewilligung einer Baulast auch zu Lasten möglicher Rechtsnachfolger abgesichert.

Dass die BulwienGesa AG ein anderes Prognosemodell ("Marktverteilungsrechnung") verwendet als die CIMA und daher eine Plausibilitätsprüfung für nicht möglich hält, stellt keinen Mangel der Untersuchung dar. Tatsächlich sind die Analyseschritte und Ergebnisse objektiv nachvollziehbar. Lediglich wurde zugunsten der Übersichtlichkeit auf eine tabellarische Darstellung der Ergebnisse der ökonomischen Wirkungsprognose nach dem Huff-Modell verzichtet und stattdessen eine Darstellung in Form von Balkendiagrammen gewählt.

Tatsächlich wurde die avisierte Erweiterung des DOW – wie auch andere potenzielle Planvorhaben im Untersuchungsgebiet – nicht in die Analyseberechnungen eingestellt. Stattdessen fand eine Betrachtung des zum Analysezeitpunkt vorgefundenen tatsächlichen Einzelhandelsbestandes statt. Dies stellt ein übliches und anerkanntes Vorgehen dar. Die Berücksichtigung weiterer, potenzieller Planvorhaben würde einen "Blick in die Zukunft" bedeuten und somit das Treffen weiterer, nicht zu evaluierender Annahmen zu den jeweiligen Umsatzleistungen erforderlich machen. Auch unter Unterstellung einer Erweiterung des DOW's oder Errichtung anderer Einzelhandelsvorhaben hält die Stadt Helmstedt an ihrer Planungsabsicht fest.

Im Zusammenhang mit den Zielsetzungen des LROP möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Umfang und der Inhalt der Betrachtungen zwischen der CIMA und dem ZGB als untere Landesplanungsbehörde abgestimmt wurden.

Der Standort an der Emmerstedter Straße ist eine städtebaulich integrierte Lage, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB steht. Städtebaulich integrierte Lagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche bestehen nicht nur an vorhandenen historisch gewachsenen Stadtzentren, sondern können mit den Planungsinstrumenten des BauGB auch gezielt entwickelt werden. Einen derartigen zentralen Versorgungsbe-

reich hat die Stadt in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.02.2010 für den Standort an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Die Stadt verfolgt das Ziel, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich in Ergänzung des historisch gewachsenen Zentrums zu entwickeln und zu stärken. In der Innenstadt ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mangels geeignet großer Baugrundstücke und aus Verkehrsgründen nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon liegt der Standort bereits jetzt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe und der Werner-von-Siemens-Straße, die zum Teil innenstadtrelevante Sortimente führen oder der Nahversorgung dienen, und in fußläufiger Entfernung zu großen Wohngebieten. Schließlich ist der Standort auch mit 2 Buslinien in das Netz des PNV eingebunden.

Das Kongruenzgebot ist nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts kein Ziel der Raumordnung, weil insbesondere die Begriffe des "Verflechtungsbereiches" und des "Entsprechens" nicht bestimmbar sind. Das betrifft nicht nur die besonderen Verhältnisse in dem vom OVG entschiedenen Fall des Großraumes Hannover und das LROP, sondern ebenso das nahezu wortgleiche RROP 2008 der Region Braunschweig. Die wesentlichen Argumente des OVG betreffen die generelle Ausweisung und Formulierung des Kongruenzgebotes im LROP, die besonderen Verhältnisse im Großraum Hannover zieht das OVG ausdrücklich nur ergänzend als zusätzliche Argumente heran. Eine verbindliche Festlegung des Verflechtungsbereichs der Stadt Helmstedt durch konkrete Grenzziehungen in einer Karte oder Aufzählung politischer Gemeinden trifft das RROP der Region Braunschweig nicht.

Das Beeinträchtigungsgebot ist ebenfalls nicht verletzt. Das vorrangige Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind nach der Rechtsprechung und auch der Begründung des RROP 2008 (S. 55 Mitte) die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar. Das Gutachten der CIMA vom 27.08.2012 prognostiziert für sämtliche Nachbarkommunen mit einer Ausnahme Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %, die ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen. Die für den Elbe-Park in Hermsdorf in Sachsen-Anhalt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 13,1 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 12,3 % für die Warengruppe Schuhe liegen am unteren Rand des abwägungsfähigen Bereichs und betreffen einen selbst nicht integrierten Standort an der A 2. Die für die eigene Innenstadt der Stadt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 12,3 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 8,9 % für die Warengruppe Schuhe stellt die Stadt mit besonderem Gewicht in ihre Abwägung ein. Sie geht jedoch davon aus, dass diese Umsatzumverteilungen insbesondere in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche zwar durchaus erheblich sind, jedoch nicht zu einer nachhaltigen Schädigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen in der Innenstadt führen. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es nicht zu einem Totalausfall der Versorgungsfunktion der Innenstadt in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche kommt, auch wenn einzelne Geschäfte nachhaltig betroffen sein oder sogar schließen könnten. Aufgrund der von der Stadt angenommenen besonderen Bedeutung des Vorhabens eines DOC, dass in dieser Form in der Innenstadt nicht realisiert werden könnte, nimmt die Stadt diese Auswirkungen in Kauf. Unabhängig davon geht die Stadt von positiven Effekten des Vorhabens für das gesamte Stadtgebiet durch die Rückholung verlorener Umsätze und die Anziehung neuer Besucher und Touristen aus, von denen auch die Innenstadt profitieren kann.

Die Stadt Helmstedt besitzt ein Konzept zum "Einzelhandel in der Stadt Helmstedt", welches die Ansiedlung des Einzelhandels zum Inhalt hat. Hier ist neben dem Einzelhandelsstandort an der Emmerstedter Straße für das Planvorhaben

auch der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt geregelt. Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt wurden in der Vergangenheit zahlreiche Einzelmaßnahmen durchgeführt. An dieser Vorgehensweise hält die Stadt Helmstedt fest. Zusätzlich werden aus dem Planvorhaben Synergien mit der Innenstadt erwartet, die die Stadt Helmstedt aktiv unterstützen wird. Da diese Synergieeffekte jedoch erst nach Inbetriebnahme resp. nach einigen Jahren danach konkret beeinflusst und beurteilt werden können, hält die Stadt sich diesbezüglicher Aussagen zurück. Das Einzelhandelsgutachten prognostiziert – ohne Berücksichtigung potentieller Synergieeffekte – Umverteilungsquoten im moderaten Fall unter 10 %, im worst case von bis zu rd. 12 % für die Helmstedter Innenstadt. Die Stadt Helmstedt sieht diese Umverteilungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar an. Dabei erkennt die Stadt nicht, dass im Einzelfall aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens auch Geschäftsschließungen in der Innenstadt nicht ausgeschlossen sein können. Die Stadt misst der Funktionsfähigkeit ihrer Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich ihrer einzelnen Branchen überragendes Gewicht zu. Sie geht aber davon aus, dass die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich einzelner Sortimentsgruppen ungeachtet der Möglichkeit einzelner Geschäftsschließungen nicht beeinträchtigt. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es infolge der Auswirkungen des Vorhabens nicht zu einem Totalausfall einzelner Sortimentsgruppen in der Innenstadt kommen wird. Die Stadt misst dem Vorhaben im Rahmen ihrer Planungshoheit eine Bedeutung zu, deren Gewicht die genannten Auswirkungen übersteigt. Insofern besitzt die Planungsabsicht weiterhin Bestand.

Die Auswirkungen des geplanten Designer Outlets auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen sind gutachterlich untersucht worden, um eine fundierte, gesicherte Aussage zu den möglichen Auswirkungen treffen zu können. Diese hat die Stadt Helmstedt sowohl bei der Anpassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Helmstedt als auch bei vorliegendem Bebauungsplan in Ihre Abwägung eingestellt.

Der Stadt ist bewusst, dass die Realisierung des DOC zu einer erheblichen Erhöhung der Zentralität und der mittleren Verkaufsflächendichte führen wird. Beide Kriterien begründen jedoch keine rechtliche Schranke der Bauleitplanung für Einzelhandelsvorhaben mit einem bestimmten Schwellenwert. Es handelt sich lediglich um Beurteilungskriterien. Die Stadt geht aufgrund des CIMA-Gutachtens davon aus, dass das Vorhaben auch bei einer deutlichen Erhöhung der Zentralität der Stadt Helmstedt und ihrer mittleren Verkaufsflächendichte keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren und zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen haben wird. Sie nimmt die erhebliche Erhöhung der Zentralität und der mittleren Verkaufsflächendichte im Interesse der Zulassung eines leistungsfähigen Einzelhandelsvorhabens in einer strukturschwachen Randlage in Kauf.

Zusätzlich ist nicht zu verkennen, dass der Einzugsbereich eines Outlet Centers nicht vergleichbar mit dem der Helmstedter Innenstadt ist. Es wird zusätzliche Kaufkraft generiert, die zuvor aus Helmstedt abgeflossen resp. der Innenstadt gar nicht zugeflossen ist. Dieses belegt das Einzelhandelsgutachten. Dass eine Umverteilung stattfindet ist unstrittig.

Die in dem Plangebiet zulässigen Sortimente und die zugehörigen Flächengrößen sind geregelt. Ebenfalls ist die Anforderung an die Beschaffenheit der Waren geregelt, die im Plangebiet verkauft werden dürfen, damit die Zielstellung des Outlet Centers erfüllt wird. So ist festgesetzt, dass es sich u. a. bei den angebotenen Waren um Waren zweiter Wahl, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke oder Überhangproduktionen handeln darf. Dass eine Überprüfung der Waren für einen Laien auf die jeweils genannte Beschaffenheit schwierig ist, ist unstrittig. Eine weitreichendere Regelung ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Diese hat im Rahmen des Planvollzuges zu erfolgen.

Aufgrund der vielschichtigen Einflussfaktoren bei der Wertermittlung von Gebäuden ist eine Wertminderung der betroffenen Immobilien durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

Die Stellungnahme ist berücksichtigt, und wird entsprechend dem Verfahrenserfordernis in die Abwägung eingestellt.

**D11 Wolfram Wrede, G. Gerlach GmbH & Co, KG,
Holzberg 6, 38350 Helmstedt**

Stellungnahme vom 10.03.2013

Zum geplanten DOC in Helmstedt möchte ich sowohl als Anlieger und Vermieter in der Neumärkerstraße, als ehemaliger dortiger Einzelhändler sowie als Sprecher der Quartiersinitiative Neumärkerstraße und als Makler für Gewerbeimmobilien in 1A-Lagen meine folgenden Einwände mitteilen:

- Der geplante Standort ist an die City von Helmstedt nicht angegliedert, sondern stellt einen ganz eigenen Standort dar, der für einen Besuch von PKW-Kunden eigens angefahren wird. Somit ist davon auszugehen, dass ein anschließender Besuch der Helmstedter City nicht stattfindet.
- Wollte man dennoch Besucher des DOC in die Innenstadt zu den innerstädtischen Parkflächen leiten, wäre ein umfangreiches neues Konzept der Wegeführung erforderlich, denn nach heutigem Stand ist diese Anbindung und die Entfernung völlig unattraktiv, zumal es hier überwiegend um auswärtige Besucher geht.
- Eine Bewerbung der Helmstedter City durch den Betreiber des geplanten DOC ist weder glaubwürdig noch erfolgversprechend.
- Schon heute findet eine erhebliche Kaufkraftbindung in den Gewerbegebieten an den östlichen und westlichen Stadträndern Helmstedts statt. Nur wenige auswärtige Kunden finden von dort in die Innenstadt. Eine weitere Ansiedlung großflächigen Einzelhandels außerhalb der City würde weitere erhebliche Abflüsse aus der Innenstadt bedeuten.
- Die angebotene Einzelhandelsfläche je Einwohner ist laut CIMA-Gutachten schon heute in Helmstedt deutlich höher als in der übrigen Region. Mit dem geplanten DOC wäre sie noch viel höher. Ein entspr. deutlich unterdurchschnittlicher Umsatz pro qm wäre die Folge. Dieses schadet insbesondere Anbietern auf kleineren Flächen wie in der City.
- Die Leerstände am Rand der City bzw. am Rand der Fußgängerzone lassen sich schon heute deutlich erkennen am Gröpern, an der Kornstraße sowie im Papenberg. Eine Neuvermietung ist teilweise schon nicht mehr möglich. Nachfolger werden nicht gefunden, z. B. in der Buchhandlung am Papenberg.
- Selbst die Vermietung von Einzelhandelsflächen in der letzten guten Helmstedter Lage Neumärkerstraße gestaltet sich von Jahr zu Jahr schwieriger, denn hier ist ein deutlicher Frequenzrückgang in Passanten eingetreten. Z. B. konnte die Vermietung an inhabergeführte Textilisten in 2013 an 2 verschiedenen Standorten in der Neumärkerstraße trotz zurückgehender Mieten nicht fortgesetzt werden. Auf einer weiteren Fläche ist ein bisheriger Leerstand nur unter erheblichen vermierterseitigen Zugeständnissen an einen Filialisten möglich gewesen. Hier ist selbst in der Neumärker Straße, Helmstedts "Guter Stube" ein sog. "Trading down" nicht zu verhindern. Sollte ein weiterer Kaufkraftabfluss eintreten, würde dieser Prozess beschleunigt werden mit der Folge, dass sich Leerstände zukünftig häufen, länger bestehen oder gar nicht mehr vermieten lassen. Gebäudeverfall etc. sind die weiteren Folgen. Letztlich verlieren die Immobilien deutlich an Wert.
- Die Funktion der City als urbaner Ort der Begegnung, der Kommunikation, der Versorgung, des kulturellen Lebens etc. geht nicht nur schleichend weiter verloren, sondern in beschleunigtem Tempo, wenn weitere Kaufkraft abfließt und weitere Passantenfrequenzen wegbrechen.
- Ein prognostizierter Kaufkraftabfluss in der City von Helmstedt von 10 % und mehr wird hier nicht zu verkraften sein. Die Stimmung des hiesigen innerstädtischen Einzelhandels ist schon heute sehr marode, die Motivation zu investieren sehr gering. Die Bereitschaft,

sich z. B. an Maßnahmen zur Standortaufwertung wie der Quartiersinitiative Neumärker Straße "QIN" finanziell zu beteiligen, war schon 2010 äußerst bescheiden.

- Das Scheitern des A2-Outlet-Konzeptes am Elbepark Irxleben zeigt das Risiko solcher Ansiedlungen.
- Da das DOC Wolfsburg erweitert wird, wird die Ansiedlung starker Anbieter in Helmstedt umso schwieriger. Sollte das DOC-Konzept in HE nicht aufgehen, ist eine Erweiterung der Sortimente und Dienstleistungen hier die Folge. Ein noch weiter ausgedehntes Einzelhandelszentrum würde der City Helmstedts noch mehr schaden. Dagegen ist der Abfluss nach WOB noch als gering einzuschätzen.
- Eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels kann grundsätzlich für Helmstedt förderlich sein, wenn nicht an anderer Stelle ein erheblicher Schaden entsteht. Eine Ansiedlung im Citybereich wäre zu begrüßen, wenn es zu den noch funktionierenden Lagen eine fußläufige Verbindung von max. 150 m gibt.
- Zusätzliche Arbeitsplätze sind in Helmstedt immer zu begrüßen, wenn nicht an anderer Stelle ebenso viele oder sogar noch mehr entfallen würden. In einem DOC arbeitet jedoch pro qm und pro Umsatz viel weniger Personal und viel weniger qualifiziertes Personal als in innerstädtischen Flächen bzw. in Fachgeschäften. Per Saldo ist ein Arbeitsplatzabbau zu erwarten.
- Für Verbraucher ist die Unterscheidung zwischen der Ware im DOC und regulärer bzw. herabgesetzter Ware in Fachgeschäften und bei anderen Anbietern der City nicht möglich. Dieses ist von Betreibern einer DOC auch gar nicht gewollt. Merkmale wie Ware zweiter Wahl, Auslaufware, Ware aus vergangenen Saisons, Restposten, Markttestware oder Ware aus Überproduktionen etc. sind nicht objektiv nachprüfbar.

Insgesamt liegen die absehbaren Folgen einer Ansiedlung eines DOC in HE außerhalb der City auf der Hand.

Sollte ein DOC in HE verwirklicht werden, wird die City sterben. Die Folgen kann niemand beziffern.

Wer das DOC fördert, nimmt den Tod der City nicht nur sehenden Auges in Kauf, sondern fördert ihn,

Sollte ein DOC in HE nicht verwirklicht werden, wird die City natürlich auch nicht von allein wieder aufleben, sondern bedarf erheblicher Anstrengungen und Unterstützungen. Hierauf muss alle Energie gesetzt werden.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen und die Begründung werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt Helmstedt besitzt ein Konzept zum "Einzelhandel in der Stadt Helmstedt", welches die Ansiedlung des Einzelhandels zum Inhalt hat. Hier ist neben dem Einzelhandelsstandort an der Emmerstedter Straße für das Planvorhaben auch der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche geregelt. Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt wurden in der Vergangenheit zahlreiche Einzelmaßnahmen (u. a. gestalterische Aufwertung des Marktes, Beleuchtungsmaßnahmen Hausmannsturm und Rathaus, Parkhaus an der Edelhöfe, diverse Marketingmaßnahmen wie Einkaufsführer) durchgeführt. Diese Maßnahmen können aber nur unterstützende Wirkung besitzen; bei Marketingmaßnahmen ist auch der Einzelhandel gefordert. An dieser Vorgehensweise hält die Stadt Helmstedt fest. Zusätzlich werden aus dem Planvorhaben Synergien mit der Innenstadt erwartet, die die Stadt Helmstedt aktiv unterstützen wird. Hier sind u. a. auch Beschilderungsmaßnahmen angedacht, um eine Verbindung zur Innenstadt herzustellen. Da diese Synergieeffekte jedoch erst nach Inbetriebnahme resp. nach einigen Jahren danach konkret beurteilt werden können, hält die Stadt sich diesbezüglicher Aussagen zurück.

Die Stadt Helmstedt stellt die größte Stadt im Landkreis Helmstedt dar; in ihrer Funktion als Mittelzentrum erfüllt sie die raumordnerisch vorgegebene Funktionszuweisung auch für die Versorgungsfunktion des umliegenden ländlichen Raums. Gerade die Lage in Bezug auf die Oberzentren und der Einzugsbereich begründen u. a. den hohen Zentralitätsgrad.

Das Einzelhandelsgutachten prognostiziert – ohne Berücksichtigung potentieller Synergieeffekte – Umverteilungsquoten im moderaten Fall unter 10 %, im worst case von bis zu rd. 12 % für die Helmstedter Innenstadt. Die Stadt Helmstedt sieht diese Umverteilungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar an. Dabei verkennt die Stadt nicht, dass im Einzelfall aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens auch Geschäftsschließungen in der Innenstadt nicht ausgeschlossen sein können. Die Stadt misst der Funktionsfähigkeit ihrer Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich ihrer einzelnen Branchen überragendes Gewicht zu. Sie geht aber davon aus, dass die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich einzelner Sortimentsgruppen ungeachtet der Möglichkeit einzelner Geschäftsschließungen nicht beeinträchtigt. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es infolge der Auswirkungen des Vorhabens nicht zu einem Totalausfall einzelner Sortimentsgruppen in der Innenstadt kommen wird. Die Stadt misst dem Vorhaben im Rahmen ihrer Planungshoheit eine Bedeutung zu, deren Gewicht die genannten Auswirkungen übersteigt. Insofern besitzt die Planungsabsicht weiterhin Bestand.

Die Auswirkungen des geplanten Designer Outlets auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen sind gutachterlich untersucht worden, um eine fundierte, gesicherte Aussage zu den möglichen Auswirkungen treffen zu können. Diese hat die Stadt Helmstedt sowohl bei der Anpassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Helmstedt als auch bei vorliegendem Bebauungsplan in Ihre Abwägung eingestellt.

Grundsätzlich ist nicht zu verkennen, dass der Einzugsbereich eines Outlet Centers nicht vergleichbar mit dem der Helmstedter Innenstadt ist. Es wird zusätzliche Kaufkraft generiert, die zuvor aus Helmstedt abgeflossen resp. der Innenstadt gar nicht zugeflossen ist. Dieses belegt das Einzelhandelsgutachten. Dass eine Umverteilung stattfindet ist unstrittig. Dabei geht die Stadt davon aus, dass es nicht zu einem Totalausfall der Versorgungsfunktion der Innenstadt in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche kommt, auch wenn einzelne Geschäfte nachhaltig betroffen sein oder sogar schließen könnten. Aufgrund der von der Stadt angenommenen besonderen Bedeutung des Vorhabens eines DOC, dass in dieser Form in der Innenstadt nicht realisiert werden könnte, nimmt die Stadt diese Auswirkungen in Kauf. Selbstverständlich würde von Seiten der Stadt eine Ansiedlung des Planvorhabens in direkter Innenstadtlage bevorzugt werden. Dieses ist jedoch aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen sowie der hierfür nicht ausgelegten Infrastruktur nicht realisierbar. Insofern wird eine Ansiedlung außerhalb der direkten Innenstadt in städtebaulich integrierter Lage verfolgt. Aufgrund der vielschichtigen Einflussfaktoren bei der Wertermittlung von Gebäuden ist eine Wertminderung der betroffenen Immobilien durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

Die in dem Plangebiet zulässigen Sortimente und die zugehörigen Flächengrößen sind geregelt. Ebenfalls ist die Anforderung an die Beschaffenheit der Waren geregelt, die im Plangebiet verkauft werden dürfen, damit die Zielstellung des Outlet Centers erfüllt wird. So ist festgesetzt, dass es sich u. a. bei den angebotenen Waren um Waren zweiter Wahl, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke oder Überhangproduktionen handeln darf. Dass eine Überprüfung der Waren für einen Laien auf die jeweils genannte Beschaffenheit schwierig ist, ist unstrittig. Eine weitreichendere Regelung ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Diese hat im Rahmen des Planvollzuges zu erfolgen. Der These, die Erhöhung des Konkurrenzdruckes zwischen den einzelnen Direktverkaufszentren führe zugleich zu einer weiteren "Abwerbung" von Kunden der Innenstadtbereiche kann nicht gefolgt werden. Zum einen sind die Unterschiede der

angebotenen Waren der jeweiligen Sortimente wie oben beschrieben gegeben, zum anderen unterstellt der Verfasser, dass die Umsatzverteilungen grundsätzlich zu Lasten der Innenstadt Händler gehen muss.

D12 Innercity Marketing Helmstedt e.V., Gröpern 5, 38350 Helmstedt Stellungnahme vom 12.03.2013

Als Vorstand des Innercity Marketing Helmstedt e.V. erheben wir im Namen unserer Mitglieder im o. g. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

Zunächst verweisen wir auf die im Anhang befindliche gutachterliche Stellungnahme von Bulwien-Gesa, dessen Argumentation wir hiermit vollständig in unsere Einwendung übernehmen. Diese Stellungnahme wurde von Innercity Marketing Helmstedt e.V. in seiner Eigenschaft als Interessenverband des innerstädtischen Einzelhandels beauftragt, um die CIMA-Materialsammlung vom 11.09.2012 kritisch zu prüfen. Die Ergebnisse der Analyse bringen wir hiermit in das Abwägungsverfahren ein.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnte Umsatzverdrängungsquote von 12 % ist für den Handel in der Helmstedter Innenstadt nicht akzeptabel. Alle Einzelhandelsbetriebe (in der Innenstadt) werden durch den Verlust von Kunden- und Besucherfrequenz beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass in dem geplanten Vorhaben ausschließlich innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden. Den Bürgern wird seither (2005) immer suggeriert, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein "Designer-Outlet" handeln soll, obwohl in der jüngsten Zeit vermehrt auf eine nicht vorhandene Konkurrenz-Situation, z. B. mit dem DOW in Wolfsburg, hingewiesen wurde, da in dem Helmstedter Outlet "normale Waren" angeboten werden sollen. Für uns heißt das, dass es bei dem Vorhaben ausschließlich um die Schaffung neuer Handelsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten geht.

Neben den durch Umsatzrückgänge verursachten Geschäftsaufgaben und Arbeitsplatzrückgängen befürchten wir einen ungleichen Wettbewerb und die Verödung der Innenstadt.

Der strukturelle und gesellschaftliche Schaden der durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens entsteht wird für die Helmstedter Innenstadt irreparabel sein.

Wir bitten um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text unserer Einwendungen den Ratsgremien der Gemeinde für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantragen wir Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde. Wir halten uns offen, weitere Stellungnahmen einzubringen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.

Wir behalten uns vor, im nachfolgenden Planfeststellungsverfahren Klage gegen das Projekt zu erheben.

Anlage 3: BulwienGesa AG: Gutachterliche Stellungnahme zur CIMA Materialsammlung OOC

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Das Einzelhandelsgutachten prognostiziert – ohne Berücksichtigung potentieller Synergieeffekte – Umverteilungsquoten im moderaten Fall unter 10 %, im worst case von bis zu rd. 12 % für die Helmstedter Innenstadt. Die Stadt Helmstedt sieht diese Umverteilungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar an. Insofern besitzt die Planungsabsicht weiterhin Bestand.

Die in dem Plangebiet zulässigen Sortimente und die zugehörigen Flächengrößen sind geregelt. Ebenfalls ist die Anforderung an die Beschaffenheit der Waren geregelt, die im Plangebiet verkauft werden dürfen, damit die Zielstellung des Outlet Centers erfüllt wird. So ist festgesetzt, dass es sich u. a. bei den angebotenen Waren um Waren zweiter Wahl, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke oder Überhangproduktionen handeln darf. Dass eine Überprüfung

fung der Waren für einen Laien auf die jeweils genannte Beschaffenheit schwierig ist, ist unstrittig. Eine weitreichendere Regelung ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Diese hat im Rahmen des Planvollzuges zu erfolgen. Der These, die Erhöhung des Konkurrenzdruckes zwischen den einzelnen Direktverkaufszentren führe zugleich zu einer weiteren "Abwerbung" von Kunden der Innenstadtbereiche kann nicht gefolgt werden. Zum einen sind die Unterschiede der angebotenen Waren der jeweiligen Sortimente wie oben beschrieben gegeben, zum anderen unterstellt der Verfasser, dass die Umsatzverteilungen grundsätzlich zu Lasten der Innenstadthändler gehen muss.

Die Stellungnahme ist berücksichtigt, und wird entsprechend dem Verfahrenserfordernis in die Abwägung eingestellt.

Nach der Rechtsprechung können verschiedene Formen von Analysen und Gutachten dazu geeignet sein, mögliche Auswirkungen eines großflächigen Planvorhabens im Rahmen der Bauleitplanung zu beurteilen. Dabei obliegt es regelmäßig der planenden Gemeinde, in diesem Fall also der Stadt Helmstedt, zu beurteilen, ob das jeweilige Gutachten als Beurteilungsgrundlage geeignet ist. Dabei kommt es aber nicht auf die Form oder die Benennung des Gutachtens an sondern darauf, ob eine objektive Beurteilung des Planvorhabens getroffen werden kann, ob die Analysen korrekt und mit den richtigen Prämissen durchgeführt wurden und ob geeignete Methoden fehlerfrei angewendet wurden.

Der Datenstand 2008 wurde nur für den Kurzsteckbrief (3.1 der Materialsammlung) sowie die Darstellung der Kaufkraftzuflüsse / Kaufkraftabflüsse (3.2 der Materialsammlung) herangezogen, da sich diese auf den gesamten Einzelhandelsbestand Helmstedts in allen Sortimentsbereichen beziehen. Für die Untersuchungen zum Ostfalen Outlet Center fand eine Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in den vorhabenrelevanten Sortimenten statt. Eine vollständige Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in allen Sortimentsgruppen ist nicht sinnvoll und unseres Wissens aus bei der BulwienGesa AG nicht üblich.

Die Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes fand an allen betrachteten Standorten im Einzugsgebiet statt, wie sie den Auflistungen unter Kapitel 4 der Materialsammlung zu entnehmen sind. D.h., dass in der Zone 1 des Einzugsgebietes (= Stadt Helmstedt) der vorhabenrelevante Einzelhandelsbestand im gesamten Stadtgebiet betrachtet wurde (untergliedert nach ZV Innenstadt, Gewerbegebiet Magdeburger Straße und sonstiges Stadtgebiet), in den Zonen 2 (= restlicher Landkreis Helmstedt) und 3 (= restliches Einzugsgebiet) wurden neben den Innenstädten/Ortszentren auch die regional bedeutsamen Fachmarktzentren betrachtet. Nicht regional bedeutsame Einzelbetriebe in Streulagen wurden bei der Betrachtung ausgeklammert, da im Analogieschlussverfahren davon ausgegangen werden kann, dass, wenn für die regional bedeutsamen Standorte keine Schädlichkeit nachgewiesen werden kann, auch für die nicht regional bedeutsamen Standorte von einer Verträglichkeit vorliegt.

Die Aktualisierung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestandes fand am 1. bis 3. August 2012 statt. Dabei wurde in der Innenstadt von Helmstedt u. a. die Schließung einer Kik-Filiale (Gröpern) erfasst, die Nachnutzung von CBR durch Schuh Eggers und die Neuansiedlung von Engbers. Strukturprägende Veränderungen konnten bei dieser Begehung nicht festgestellt werden, insbesondere keine weitere Verschlechterung, zumal auch im öffentlichen Raum seit 2008 eine sichtbare Aufwertung stattgefunden hat.

Insofern kann auch die Vermutung entkräftet werden, dass "die Wettbewerbsbelastbarkeit der Helmstedter Innenstadt auf Grund einer anhaltend kritischen Marktentwicklung zusehends eingeschränkt sein könnte". Für die Helmstedter Innenstadt wurde in der Warengruppe Bekleidung/Wäsche 2010 ein Umsatz von rd. 20,7 Mio. € auf rd. 6.500 m² Verkaufsfläche ermittelt, 2012 ein Umsatz von rd. 18,4 Mio. € auf knapp 5.900 m² VK. Demgegenüber konnte der Umsatz für Schu-

he/Lederwaren von 0,6 Mio. € (180 m² VK) 2008 auf rd. 1,3 Mio. € (rd. 460 m² VK) 2012 gesteigert werden.

Hierbei ist zunächst zu betonen, dass die CIMA-Kundenbefragung 2010 nicht Bestandteil der Materialsammlung 2012 ist.

Weiterhin ist hervorzuheben, dass die Begriffe Einzugsgebiet und Verflechtungsbereich nicht zu verwechseln sind. Während das Einzugsgebiet die tatsächliche Kundenherkunft darstellt, bezieht sich der Verflechtungsbereich auf die raumordnerisch geplante/gewollte Versorgungsfunktion. In der Realität halten sich Kunden nicht an politische und planerische Grenzen, weshalb raumordnerische Verflechtungsbereiche und Einzugsgebiete in den seltensten Fällen deckungsgleich sind. Tatsächlich verwendet die CIMA heute den Begriff "Untersuchungsgebiet", um die Abgrenzung zum "betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet" hervorzuheben. Der von der BulwienGesa AG geforderten "möglichst realitätsnahen" Untersuchung der Verdrängungswirkungen wurde insofern Rechnung getragen, als das "Untersuchungsgebiet" (in der Materialsammlung nach alter Methodik noch als "Einzugsgebiet" bezeichnet) alle relevanten Konkurrenzstandorte, also die Einkaufsorte der potenziellen Kunden umfasst, während das Einzugsgebiet die Kundenherkunft, also die Wohnorte der potenziellen Kunden umfasst, relevante Konkurrenzstandorte aber möglicherweise außen vorlässt.

Eine Betrachtung von Nachfragevolumen und Kaufkraftbindung war insofern nicht erforderlich, da die CIMA – anders als die BulwienGesa AG – keine Marktverteilungsrechnung anstellt, sondern eine ökonometrische Wirkungsprognose nach dem Huff-Modell. Hierbei ist der im Einzelhandel gebundene Umsatz relevant, also der Einkaufsort der Kunden, nicht der Wohnort der Kunden. Das Huff-Modell wurde bereits in der Rechtsprechung als geeignetes Prognosemodell bestätigt.

Zielstellung eines Outlet Centers ist grundsätzlich einen möglichst großen Einzugsbereich anzusprechen. In diesem Zusammenhang ist die Nähe zur Autobahn ein wichtiges Standortkriterium, wodurch zusätzliches Kundenpotential erschlossen wird. Die benannten Effekte sind in den zur Verfügung stehenden Modellen nur schwer darstellbar, insofern geht das gewählte Modell davon aus, dass sich das Einzugsgebiet in einem 30 Minuten Radius ergibt. Die Wahl eines größeren Radius würde –unter Voraussetzung einer gleichbleibenden Flächenproduktivität des Outlet Centers- die absolute Umverteilung auf eine höhere Anzahl von Konkurrenzstandorten verteilen. Folgerichtig betrachtet das Gutachten die Umverteilungen "auf der sicheren Seite".

Die CIMA geht für das Planvorhaben in Helmstedt von einem Outlet-Center mit vergleichsweise geringer Flächenproduktivität aus, das nicht anderen, typischen Outlet-Centern verglichen werden kann. Ein Grund hierfür ist, dass das Center in Helmstedt mit 9.990 m² Verkaufsfläche vergleichsweise klein sein wird und nur eine entsprechend geringere Anziehungskraft entfalten kann. Im Wettbewerb mit den benachbarten designer outlets Wolfsburg (rd. 17.000 m² VK nach Erweiterung 2013) und Elbe-Park Hermsdorf (rd. 16.000 m² VK für Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren) sowie einem insgesamt immer enger werdenden Netz an Designer Outlet Centern (zuletzt bspw. Eröffnung des Designer Outlet Soltau an der A 7) werden Kunden mit einem längeren Anfahrtsweg tendenziell diese größeren Wettbewerbsstandorte bevorzugen.

Die von der GMA europaweit ermittelten Durchschnittswerte der Flächenproduktivität liegen bei 3.750 €/m². Ebenso berichtet die im Internet veröffentlichte Evaluation zur Wirkung der Designer Outlets Wolfsburg vom Oktober 2010 eine Flächenleistung von rund 3.700,00 €/m². Unter Berücksichtigung von Größe der Verkaufsfläche ist eine geringfügig darunter liegende Flächenproduktivität von 3.500,00 €/m² im Mittelzentrum Helmstedt mehr als realistisch. Auf diesen Umstand weist im Übrigen auch die BulwienGesa AG auf S. 7 selbst hin.

In Bezug auf das Sortiment Sportartikel ist darauf hinweisen, dass nach der WZ-Systematik des statistischen Bundesamtes (an welcher auch die CIMA-Warengruppensystematik orientiert ist), Sportbekleidung und Sportschuhe ebenfalls zu den Sortimenten Bekleidung bzw. Schuhe einzuordnen sind. Sportartikel sind demnach lediglich Sportgeräte, Sportausrüstung und Spezialbekleidung (z. B. Taucheranzüge) bzw. spezielle Sportschuhe (z. B. Skistiefel). Soweit es sich um "normale" Sport-/Outdoorbekleidung und -schuhe handeln soll, sind diese also in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe inkludiert.

Heimwerkergeräte und Zubehör, also Werkzeuge (auch elektrisch), Eisenwaren usw., zählen zur CIMA-Warengruppe der baumarktspezifischen Sortimente und sind eindeutig als nicht-zentrenrelevant einzuordnen. Daher sind in diesem Sortiment auch keine schädlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten (da diese Sortimente keine "zentrenprägende" Funktion übernehmen). Negative städtebauliche Folgen wären daher erst zu erwarten, wenn infolge der Ansiedlung bspw. der großflächige Leerstand eines Baumarktes zu befürchten wäre – was schon wegen der vergleichsweise geringen Größe von 990 m² VK ausgeschlossen werden kann.

Nachweisgrenze für sonstige Sortimente mit 990 m² VK: Mit dem Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009 hat das OVG Münster eine Nachweisbarkeitsgrenze von 100.000 € bestätigt. D.h., bei Sortimenten, für welche eine Umsatzleistung von höchstens 100.000 € zu erwarten ist, wird in jedem Fall angenommen, dass die Umverteilungswirkungen so gering sind, dass sie rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Für die Frage schädlicher Auswirkungen kann hilfsweise der § 11 Abs. 3 BauNVO herangezogen werden. Würde es sich bei den genannten Sortimenten nicht um Randsortimente eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens handeln, sondern um ein einzelnes Planvorhaben, so würde der § 11 Abs. 3 BauNVO bei einer Geschossfläche von unter 1.200 m² (Verkaufsflächen rd. 800 m²) schädliche Auswirkungen regelmäßig ausschließen. Unabhängig davon hat sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verbindlich verpflichtet, dass die einzelnen Einzelhandelsgeschäfte der Sortimentsgruppe Haus- und Heimtextilien / keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck / kosmetische Erzeugnisse, Körperpflege Mittel, Genussmittel elektronische Artikel eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und dies durch Bewilligung einer Baulast auch zu Lasten möglicher Rechtsnachfolger abgesichert.

Dass die BulwienGesa AG ein anderes Prognosemodell ("Marktverteilungsrechnung") verwendet als die CIMA und daher eine Plausibilitätsprüfung für nicht möglich hält, stellt keinen Mangel der Untersuchung dar. Tatsächlich sind die Analyseschritte und Ergebnisse objektiv nachvollziehbar. Lediglich wurde zugunsten der Übersichtlichkeit auf eine tabellarische Darstellung der Ergebnisse der ökonomischen Wirkungsprognose nach dem Huff-Modell verzichtet und stattdessen eine Darstellung in Form von Balkendiagrammen gewählt.

Der Standort an der Emmerstedter Straße ist eine städtebaulich integrierte Lage, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB steht. Städtebaulich integrierte Lagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche bestehen nicht nur an vorhandenen historisch gewachsenen Stadtzentren, sondern können mit den Planungsinstrumenten des BauGB auch gezielt entwickelt werden. Einen derartigen zentralen Versorgungsbereich hat die Stadt in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.02.2010 für den Standort an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Die Stadt verfolgt das Ziel, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich in Ergänzung des historisch gewachsenen Zentrums zu entwickeln und zu stärken. In der Innenstadt ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mangels geeignet großer Baugrundstücke und aus Verkehrsgründen nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon liegt der Standort bereits jetzt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe und der Werner-

von-Siemens-Straße, die zum Teil innenstadtrelevante Sortimente führen oder der Nahversorgung dienen, und in fußläufiger Entfernung zu großen Wohngebieten. Schließlich ist der Standort auch mit 2 Buslinien in das Netz des PNV eingebunden.

Das Kongruenzgebot ist nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts kein Ziel der Raumordnung, weil insbesondere die Begriffe des "Verflechtungsbereiches" und des "Entsprechens" nicht bestimmbar sind. Das betrifft nicht nur die besonderen Verhältnisse in dem vom OVG entschiedenen Fall des Großraumes Hannover und das LROP, sondern ebenso das nahezu wortgleiche RROP 2008 der Region Braunschweig. Die wesentlichen Argumente des OVG betreffen die generelle Ausweisung und Formulierung des Kongruenzgebotes im LROP, die besonderen Verhältnisse im Großraum Hannover zieht das OVG ausdrücklich nur ergänzend als zusätzliche Argumente heran. Eine verbindliche Festlegung des Verflechtungsbereichs der Stadt Helmstedt durch konkrete Grenzziehungen in einer Karte oder Aufzählung politischer Gemeinden trifft das RROP der Region Braunschweig nicht.

Das Beeinträchtigungsgebot ist ebenfalls nicht verletzt. Das vorrangige Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind nach der Rechtsprechung und auch der Begründung des RROP 2008 (S. 55 Mitte) die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar. Das Gutachten der CIMA vom 27.08.2012 prognostiziert für sämtliche Nachbarkommunen mit einer Ausnahme Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %, die ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen. Die für den Elbe-Park in Hermsdorf in Sachsen-Anhalt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 13,1 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 12,3 % für die Warengruppe Schuhe liegen am unteren Rand des abwägungsfähigen Bereichs und betreffen einen selbst nicht integrierten Standort an der A 2. Die für die eigene Innenstadt der Stadt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 12,3 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 8,9 % für die Warengruppe Schuhe stellt die Stadt mit besonderem Gewicht in ihre Abwägung ein. Sie geht jedoch davon aus, dass diese Umsatzumverteilungen insbesondere in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche zwar durchaus erheblich sind, jedoch nicht zu einer nachhaltigen Schädigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen in der Innenstadt führen. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es nicht zu einem Totalausfall der Versorgungsfunktion der Innenstadt in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche kommt, auch wenn einzelne Geschäfte nachhaltig betroffen sein oder sogar schließen könnten. Aufgrund der von der Stadt angenommenen besonderen Bedeutung des Vorhabens eines DOC, dass in dieser Form in der Innenstadt nicht realisiert werden könnte, nimmt die Stadt diese Auswirkungen in Kauf. Unabhängig davon geht die Stadt von positiven Effekten des Vorhabens für das gesamte Stadtgebiet durch die Rückholung verlorener Umsätze und die Anziehung neuer Besucher und Touristen aus, von denen auch die Innenstadt profitieren kann.

Tatsächlich wurde die avisierte Erweiterung des DOW – wie auch andere potenzielle Planvorhaben im Untersuchungsgebiet – nicht in die Analyseberechnungen eingestellt. Stattdessen fand eine Betrachtung des zum Analysezeitpunkt vorgefundenen tatsächlichen Einzelhandelsbestandes statt. Dies stellt ein übliches und anerkanntes Vorgehen dar. Die Berücksichtigung weiterer, potenzieller Planvorhaben würde einen "Blick in die Zukunft" bedeuten und somit das Treffen weiterer, nicht zu evaluierender Annahmen zu den jeweiligen Umsatzleistungen erforderlich machen. Auch unter Unterstellung einer Erweiterung des DOW's oder Errichtung anderer Einzelhandelsvorhaben hält die Stadt Helmstedt an ihrer Planungsabsicht fest.

Im Zusammenhang mit den Zielsetzungen des LROP ist ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Umfang und der Inhalt der Betrachtungen zwischen der CIMA und dem ZGB als untere Landesplanungsbehörde abgestimmt wurden.

D13 Daisy Steinert-Kobbe, Neumärker Str. 20, 38350 Helmstedt

Stellungnahme vom 09.03.2013

Hiermit erhebe ich gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt", hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht folgende Einwendungen:

Ihre Planungen stehen dem Beeinträchtigungsverbot, dem Kongruenzgebot sowie dem Integrationsverbot aus dem LROP und dem RROP entgegen.

Als Bürgerin der Stadt Helmstedt und Inhaberin des Einzelhandelsgeschäftes Juwelier Steinert bin ich Leidtragende der erheblichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen für die Innenstadt im allgemeinen und für mein Geschäft im speziellen, die durch das geplante Vorhaben – dem Verkauf innenstadtrelevanter Sortimente – entstehen. Durch die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen aus der Innenstadt hin zur grünen Wiese, wird der Umsatz auch meines Geschäftes rückläufig sein, da entsprechend den Festsetzungen im B-Plan auf der Fläche von 990 qm VKE Erzeugnisse wie Haus- und Heimtextilien, Keramische Erzeugnisse, Körperpflegemittel, Uhren und Schmuck, kosmetische Erzeugnisse, Genussmittel und elektronische Artikel zulässig sind.

Mit derartiger Festsetzung ist nicht ausgeschlossen, dass die gesamten 990 qm VKE mit nur einem Sortiment, z. B. Uhren und Schmuck belegt werden oder z. B. Heimtextilien.

In der von der CIMA vorgelegten "Materialsammlung zum Raumordnungsverfahren", dass der Stadt Helmstedt als Abwägungsgrundlage zur Verfügung steht, ist jedoch nicht untersucht worden, wie die Auswirkungen eines Angebotes von 990 qm VKE z. B: Uhren und Schmuck hinsichtlich der Verträglichkeit auf die Innenstadt mit ihren 160 qm VKE (Inhabergeführt), als zentraler Versorgungsbereich wären. Diese Untersuchung ist nicht geleistet worden, obwohl sie den Erfordernissen der Raumordnung zwingend notwendig wäre. Ebenfalls nicht untersucht wurden die lt. B-Plan zulässigen anderen Sortimente, z. B. Heimwerkergeräte mit Zubehör, für die ebenfalls 990 qm VKE als Obergrenze festgesetzt werden.

Siehe P.S.

Die CIMA geht in ihren "Sammlungen" davon aus, dass ca. 12 % Umsatz aus der Innenstadt abgezogen werden. Diese Zahl muss jedoch deutlich höher angesetzt werden, da die von der CIMA angenommenen Flächenleistungen viel zu niedrig angesetzt werden – 4.000 € bis 6.000 € pro qm sind hier realistisch. Die CIMA weist darauf hin, dass die einschlägige Rechtsprechung als 10 % Schwelle als eine Art Regelvermutung behandelt. Die gilt für nicht geschwächte Standorte. Bei der Helmstedter Innenstadt ist jedoch durch die Betreibung des Magdeburger Berges und des Realkaufes von einer erheblichen Vorschädigung auszugehen, und hier sind schon Umsatzverteilungen von ca. 7 % äußerst kritisch zu betrachten.

Insgesamt ist die Helmstedter Innenstadt als zentraler Ort des gesellschaftlichen und sozialen Lebens gefährdet durch das Vorhaben, so dass meine persönliche Lebensqualität deutlich vermindert wird. Gerne gehe ich in meiner freien Zeit in innerstädtische gastronomische Betriebe und nutze deren Angebot. Durch rückläufige Kundenstromfrequenzen sind hier verminderte Leistungen zu erwarten, die die Qualität meiner Freizeiterlebnisse deutlich senken werden.

Da durch Handelsansiedlungen auf der grünen Wiese die Versorgung mit Lebensmitteln in der Innenstadt weitestgehend zusammengebrochen ist, nutze ich den Realkauf zum Einkauf von Viktualien. Durch das Vorhaben OOC würde auf der Emmerstedter Straße, die ich zur Anfahrt gezwungenermaßen nutze, erheblicher zusätzlicher Verkehr entstehen, der mich sehr behindern würde.

Laut Vertrag zwischen der Stadt Helmstedt, der OOC GmbH und dem ZGB vom 10.03.2010 wird vereinbart ein ROV durchzuführen, um zu untersuchen, ob die in der Raumordnung einzuhaltenden Gebote hinsichtlich ihrer Verträglichkeit für das Vorhaben eingehalten werden.

Hier hat die CIMA-Materialsammlung das Integrationsgebot nicht thematisiert. Die CIMA weist zwar darauf hin, dass der Planstandort im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig als regional bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt ausgewiesen sei, die CIMA weist jedoch nicht darauf hin, dass diese Ausweisung eine Ausnahme vom Integrationsgebot nur für die Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten ermöglicht. Ein Fehler, da im geplanten Vorhaben innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden sollen.

Herr Bürgermeister Schobert weist im Zeitungsartikel vom 23.02.2013 in der BZ darauf hin, dass im OOC Helmstedt nicht "Edelklasse", sondern "normale Produkte angeboten" würden. Diese Aussage deutet auf eine Konzeptverwässerung eines Designer Outlet hin und potenziert damit nochmals die Auswirkungen auf die Innenstadt, in der auch ganz normale Produkte angeboten werden und verschärft die Konkurrenzsituation immens.

Außerdem wende ich ein, dass das Plangebiet für das Vorhaben sich nicht in städtebaulich integrierter Lage befindet. Das Plangebiet liegt auf einer ehemals industriell genutzten Baufläche; es liegt zudem ca. 2 km außerhalb des Stadtzentrums; in direkter Nachbarschaft liegt ein Wald. Die gängige Rechtsprechung definiert integrierte städtebauliche Lagen recht eindeutig; diese Definitionen sind hier nicht gegeben. Ich sehe hier eine Verletzung des Integrationsgebotes.

Weiterhin wende ich ein, dass die Flächenleistungen im OOC Vorhaben nicht raumordnerisch korrekt berechnet und bezeichnet wurden; die sehr wichtigen Angaben zu innerstädtischen Umsätzen sind erst gar nicht ausgewiesen worden. Ich sehe hier einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsgebot; der B-Plan ist hier nicht hinreichend begründet.

Insgesamt wende ich ein, dass der Bauleitplan durch die Stadt Helmstedt nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und gegen diese verstößt.

Sorgen bereitet mir die Tatsache, dass die Stadt Helmstedt ihrer eigenen Innenstadt gegenüber derart gleichgültig und an deren positiver Entwicklung ausgesprochen uninteressiert ist, ja der weiteren Schädigung durch die Realisierung des Vorhabens die Türen öffnet. Dies ist falsche Stadtentwicklungspolitik – man könnte schon sagen es handelt sich mehr um Innenstadtzerstörungspolitik –; dringend geboten wäre die städtische Handelsentwicklung als Ganzes zu betrachten und ein qualifiziertes Einzelhandelskonzept zu entwickeln.

Die Bundesregierung mit dem Weißbuch Innenstadt und die Landesregierung mit ihren Programmen zu Ab in die Mitte zeigen den Verantwortlichen den richtigen Weg vor.

Des Weiteren erhebe ich Einspruch dagegen, dass die Stadt Helmstedt aufgrund eines Gutachtens, dass laut der IHK und anderer gutachterlicher Stellungnahmen – z. B. durch die BulwienGesa AG – gar kein Gutachten ist, eine derart wichtige Frage für die Stadtentwicklung zur Grundlage ihrer Entscheidung macht. Von einer umfassenden Auseinandersetzung mit der Materie kann hier nicht die Rede sein. Ich erhebe Einspruch dagegen, dass die Entscheider später, wenn das Vorhaben realisiert und dem Stadtzentrum Schaden zugefügt wurde, dafür keine wirtschaftliche Haftung übernehmen müssen.

Ich behalte mir vor, weitere Einwände nachträglich einzubringen bzw. gutachterliche Einwände hinzuzufügen und halte mir offen ggf. im weiteren Verfahren Klage gegen das Vorhaben und das Procedere zu erheben.

P.S.: Diese Schädigungen in Form von Umsatzrückgängen haben große Auswirkungen auf meine wirtschaftliche Lage. Meine Einzelhandelsimmobilie, in der ich mein Geschäft betreibe, würde automatisch an Wert verlieren. Meine Hausbank würde ggf. Wertberechnungen ausführen und evtl. Kreditbedingungen verschärfen, was zur Gefährdung meiner wirtschaftlichen Existenz führen kann. Dieser Einwand bezieht sich auch auf meine privat genutzte Wohnimmobilie, die zwangsläufig ebenfalls an Wert verliere, wenn das OOC-Vorhaben realisiert wird.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Insofern kann die Stadt Helmstedt ihre Planung als vereinbar mit der Raumordnung ansehen. Die Grundvoraussetzung für die Anpassungspflicht von Bebauungsplänen gem. § 1 (4) BauGB ist erfüllt.

Der Standort an der Emmerstedter Straße ist eine städtebaulich integrierte Lage, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB steht. Städtebaulich integrierte Lagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche bestehen nicht nur an vorhandenen historisch gewachsenen Stadtzentren, sondern können mit den Planungsinstrumenten des BauGB auch gezielt entwickelt werden. Einen derartigen zentralen Versorgungsbereich hat die Stadt in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 25.02.2010 für den Standort an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Die Stadt verfolgt das Ziel, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich in Ergänzung des historisch gewachsenen Zentrums zu entwickeln und zu stärken. In der Innenstadt ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mangels geeignet großer Baugrundstücke und aus Verkehrsgründen nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon liegt der Standort bereits jetzt in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nähe und der Werner-von-Siemens-Straße, die zum Teil innenstadtrelevante Sortimente führen oder der Nahversorgung dienen, und in fußläufiger Entfernung zu großen Wohngebieten. Schließlich ist der Standort auch mit 2 Buslinien in das Netz des PNV eingebunden.

Das Kongruenzgebot ist nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts kein Ziel der Raumordnung, weil insbesondere die Begriffe des "Verflechtungsbereiches" und des "Entsprechens" nicht bestimmbar sind. Das betrifft nicht nur die besonderen Verhältnisse in dem vom OVG entschiedenen Fall des Großraumes Hannover und das LROP, sondern ebenso das nahezu wortgleiche RROP 2008 der Region Braunschweig. Die wesentlichen Argumente des OVG betreffen die generelle Ausweisung und Formulierung des Kongruenzgebotes im LROP, die besonderen Verhältnisse im Großraum Hannover zieht das OVG ausdrücklich nur ergänzend als zusätzliche Argumente heran. Eine verbindliche Festlegung des Verflechtungsbereichs der Stadt Helmstedt durch konkrete Grenzziehungen in einer Karte oder Aufzählung politischer Gemeinden trifft das RROP der Region Braunschweig nicht.

Das Beeinträchtigungsgebot ist ebenfalls nicht verletzt. Das vorrangige Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind nach der Rechtsprechung und auch der Begründung des RROP 2008 (S. 55 Mitte) die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar. Das Gutachten der CIMA vom 27.08.2012 prognostiziert für sämtliche Nachbarkommunen mit einer Ausnahme Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %, die ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen. Die für den Elbe-Park in Hermsdorf in Sachsen-Anhalt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 13,1 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 12,3 % für die Warengruppe Schuhe liegen am unteren Rand des abwägungsfähigen Bereichs und betreffen einen selbst nicht integrierten Standort an der A 2.

Insofern kann die Stadt Helmstedt ihre Planung als vereinbar mit der Raumordnung ansehen. Die Grundvoraussetzung für die Anpassungspflicht von Bebauungsplänen gem. § 1 (4) BauGB ist erfüllt.

Die für die eigene Innenstadt der Stadt prognostizierten Umsatzumverteilungen von 12,3 % für die Warengruppe Bekleidung, Wäsche sowie 8,9 % für die Warengruppe Schuhe stellt die Stadt mit besonderem Gewicht in ihre Abwägung ein. Sie geht jedoch davon aus, dass diese Umsatzumverteilungen insbesondere in der

Warengruppe Bekleidung, Wäsche zwar durchaus erheblich sind, jedoch nicht zu einer nachhaltigen Schädigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen in der Innenstadt führen. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es nicht zu einem Totalausfall der Versorgungsfunktion der Innenstadt in der Warengruppe Bekleidung, Wäsche kommt, auch wenn einzelne Geschäfte nachhaltig betroffen sein oder sogar schließen könnten. Aufgrund der von der Stadt angenommenen besonderen Bedeutung des Vorhabens eines DOC, dass in dieser Form in der Innenstadt nicht realisiert werden könnte, nimmt die Stadt diese Auswirkungen in Kauf. Unabhängig davon geht die Stadt von positiven Effekten des Vorhabens für das gesamte Stadtgebiet durch die Rückholung verlorener Umsätze und die Anziehung neuer Besucher und Touristen aus, von denen auch die Innenstadt profitieren kann.

In Bezug auf das Sortiment Sportartikel ist darauf hinzuweisen, dass nach der WZ-Systematik des statistischen Bundesamtes (an welcher auch die CIMA-Warengruppensystematik orientiert ist), Sportbekleidung und Sportschuhe ebenfalls zu den Sortimenten Bekleidung bzw. Schuhe einzuordnen sind. Sportartikel sind demnach lediglich Sportgeräte, Sportausrüstung und Spezialbekleidung (z. B. Taucheranzüge) bzw. spezielle Sportschuhe (z. B. Skistiefel). Soweit es sich um "normale" Sport-/Outdoorbekleidung und -schuhe handeln soll, sind diese also in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe inkludiert.

Heimwerkergeräte und Zubehör, also Werkzeuge (auch elektrisch), Eisenwaren usw., zählen zur CIMA-Warengruppe der baumarktspezifischen Sortimente und sind eindeutig als nicht-zentrenrelevant einzuordnen. Daher sind in diesem Sortiment auch keine schädlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten (da diese Sortimente keine "zentrenprägende" Funktion übernehmen). Negative städtebauliche Folgen wären daher erst zu erwarten, wenn infolge der Ansiedlung bspw. der großflächige Leerstand eines Baumarktes zu befürchten wäre – was schon wegen der vergleichsweise geringen Größe von 990 m² VK ausgeschlossen werden kann.

Nachweisgrenze für sonstige Sortimente mit 990 m² VK: Mit dem Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009 hat das OVG Münster eine Nachweisbarkeitsgrenze von 100.000 € bestätigt. D.h., bei Sortimenten, für welche eine Umsatzleistung von höchstens 100.000 € zu erwarten ist, wird in jedem Fall angenommen, dass die Umverteilungswirkungen so gering sind, dass sie rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Für die Frage schädlicher Auswirkungen kann hilfsweise der § 11 Abs. 3 BauNVO herangezogen werden. Würde es sich bei den genannten Sortimenten nicht um Randsortimente eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens handeln, sondern um ein einzelnes Planvorhaben, so würde der § 11 Abs. 3 BauNVO bei einer Geschossfläche von unter 1.200 m² (Verkaufsflächen rd. 800 m²) schädliche Auswirkungen regelmäßig ausschließen. Unabhängig davon hat sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verbindlich verpflichtet, dass die einzelnen Einzelhandelsgeschäfte der Sortimentsgruppe Haus- und Heimtextilien / keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck / kosmetische Erzeugnisse, Körperpflege Mittel, Genussmittel elektronische Artikel eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und dies durch Bewilligung einer Baulast auch zu Lasten möglicher Rechtsnachfolger abgesichert.

Die Stadt Helmstedt besitzt ein Konzept zum "Einzelhandel in der Stadt Helmstedt", welches die Ansiedlung des Einzelhandels zum Inhalt hat. Hier ist neben dem Einzelhandelsstandort an der Emmerstedter Straße für das Planvorhaben auch der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche geregelt. Zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt wurden in der Vergangenheit zahlreiche Einzelmaßnahmen durchgeführt. An dieser Vorgehensweise hält die Stadt Helmstedt fest. Zusätzlich werden aus dem Planvorhaben Synergien mit der Innenstadt erwartet, die die Stadt Helmstedt aktiv unterstützen wird. Da diese Synergieeffekte jedoch erst nach Inbetriebnahme resp. nach einigen Jahren danach konkret beeinflusst

und beurteilt werden können, hält die Stadt sich diesbezüglicher Aussagen zurück. Das Einzelhandelsgutachten prognostiziert – ohne Berücksichtigung potentieller Synergieeffekte – Umverteilungsquoten im moderaten Fall unter 10 %, im worst case von bis zu rd. 12 % für die Helmstedter Innenstadt. Die Stadt Helmstedt sieht diese Umverteilungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen als vertretbar an. Dabei verkennt die Stadt nicht, dass im Einzelfall aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens auch Geschäftsschließungen in der Innenstadt nicht ausgeschlossen sein können. Die Stadt misst der Funktionsfähigkeit ihrer Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich ihrer einzelnen Branchen übertragendes Gewicht zu. Sie geht aber davon aus, dass die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich insgesamt und hinsichtlich einzelner Sortimentsgruppen ungeachtet der Möglichkeit einzelner Geschäftsschließungen nicht beeinträchtigt. Insbesondere geht die Stadt davon aus, dass es infolge der Auswirkungen des Vorhabens nicht zu einem Totalausfall einzelner Sortimentsgruppen in der Innenstadt kommen wird. Die Stadt misst dem Vorhaben im Rahmen ihrer Planungshoheit eine Bedeutung zu, deren Gewicht die genannten Auswirkungen übersteigt. Insofern besitzt die Planungsabsicht weiterhin Bestand.

Die Auswirkungen des geplanten Designer Outlets auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen und die Verkehrsinfrastruktur sind gutachterlich untersucht worden, um eine fundierte, gesicherte Aussage zu den möglichen Auswirkungen treffen zu können. Diese hat die Stadt Helmstedt sowohl bei der Anpassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Helmstedt als auch bei vorliegendem Bebauungsplan in Ihre Abwägung eingestellt.

Zusätzlich ist nicht zu verkennen, dass der Einzugsbereich eines Outlet Centers nicht vergleichbar mit dem der Helmstedter Innenstadt oder der bestehenden Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt ist. Es wird zusätzliche Kaufkraft generiert, die zuvor aus Helmstedt abgefließen resp. der Innenstadt gar nicht zugefließen ist. Dieses belegt das Einzelhandelsgutachten. Dass eine Umverteilung stattfindet ist unstrittig.

Aufgrund der vielschichtigen Einflussfaktoren bei der Wertermittlung von Gebäuden ist eine Wertminderung der betroffenen Immobilien durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

Die in dem Plangebiet zulässigen Sortimente und die zugehörigen Flächengrößen sind geregelt. Ebenfalls ist die Anforderung an die Beschaffenheit der Waren geregelt, die im Plangebiet verkauft werden dürfen, damit die Zielstellung des Outlet Centers erfüllt wird. So ist festgesetzt, dass es sich u. a. bei den angebotenen Waren um Waren zweiter Wahl, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke oder Überhangproduktionen handeln darf. Dass eine Überprüfung der Waren für einen Laien auf die jeweils genannte Beschaffenheit schwierig ist, ist unstrittig. Eine weitreichendere Regelung ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Diese hat im Rahmen des Planvollzuges zu erfolgen. Der These, die Erhöhung des Konkurrenzdruckes zwischen den einzelnen Direktverkaufszentren führe zugleich zu einer weiteren "Abwerbung" von Kunden der Innenstadtbereiche kann nicht gefolgt werden. Zum einen sind die Unterschiede der angebotenen Waren der jeweiligen Sortimente wie oben beschrieben gegeben, zum anderen unterstellt der Verfasser, dass die Umsatzumverteilungen grundsätzlich zu Lasten der Innenstadthändler gehen muss. Dass eine Umsatzumverteilung stattfindet, auch zu Lasten der Innenstadt, ist unstrittig. Diese nimmt die Stadt Helmstedt in Kauf, wird dieser Tendenz jedoch aktiv entgegensteuern.

Die o.g. Stellungnahme wird modifiziert wie folgt:

- Es ist nicht mit letzter Sicherheit möglich, das Friedhofsareal in den im Jahre 1900 vermessenen Grenzen in moderne Karten zu projizieren.

- Es gibt keine genauen Informationen zum Umfang von Planierungen, Bodenabtragungen und Bodenaustauschmaßnahmen in dem Gelände.
- Es kann deshalb nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass Bestattungen oder Reste davon bei Erdarbeiten angetroffen werden.
- Die Erdarbeiten müssen daher archäologisch begleitet werden. Sollten Bestattungen oder Reste von Bestattungen angetroffen werden, müssen diese in situ verbleiben und nur so weit freigelegt werden, als für die Identifikation notwendig. Sie sind zu sichern. Diese Bereiche müssen entsprechend dem "Gedenkort" architektonisch behandelt werden.

Hierüber ist eine Ergänzung in den Vertrag zwischen Investor und Jüdischer Gemeinde aufzunehmen.

In der Stellungnahme vom 19.02.2013 hatte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig Folgendes ausgeführt:

Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege nehmen wir zu dem Vorhaben Stellung wie folgt:

Das einzige auf dem überplanten Gelände bekannte, die Belange der Archäologischen Denkmalpflege tangierende Element ist bzw. wäre der ehem. Jüdische Friedhof gewesen. Dieser ist jedoch innerhalb der räumlichen Grenzen des B-Planes B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt" durch die 1890/91 gegründete Glashütte bereits vollständig zerstört worden. Aus dieser Tatsache heraus ergeben sich für die Archäologische Denkmalpflege keinerlei Bedenken oder Anregungen. Ansonsten verweise ich auf die Fundmeldepflichten des § 14 NDSchG.

Beschluss:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf die Stellungnahme. Der Umgang mit dem ehem. Friedhof ist mit dem Landesverband der jüdischen Gemeinde von Niedersachsen verbindlich abgestimmt. Die Stadt wird den Passus in den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor aufnehmen.

STADT HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN Nr. B 316 "OSTFALEN OUTLET HELMSTEDT"

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			1
1	Zweckverband Großraum Braunschweig	Stellungnahme vom 08.03.2013	1
2	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 11.03.2013	2
3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	keine Stellungnahme	8
4	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	8
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 05.03.2013	8
6	E.ON Kraftwerke GmbH, Helmstedt	keine Stellungnahme	8
7	NLSTBV, Geschäftsbereich Hannover	keine Stellungnahme	8
8	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 11.03.2013	8
9	LGLN – Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 14.02.2103	10
10	LGLN, RD Braunschweig	keine Stellungnahme	10
11	LGLN, RD Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 14.02.2013	10
12	Nds. Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 05.03.2013	11
13	Forstamt Südniedersachsen	keine Stellungnahme	12
14	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	12
15	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	12
16	Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt WF	keine Stellungnahme	12
17	Bischöfl. Generalvikariat Hildesheim	keine Stellungnahme	12
18	Landesverband der Jüdischen Gemeinden von Niedersachsen	Stellungnahme vom 05.03.2013	12
19	Eisenbahn-Bundesamt, Hannover	Stellungnahme vom 20.02.2013	12
20	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH	keine Stellungnahme	13
21	LEA GmbH	Stellungnahme vom 11.03.2013	13
22	Lappwaldbahn Service GmbH	keine Stellungnahme	13
23	Westfälische Almetalbahn GmbH	keine Stellungnahme	13
24	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	Stellungnahme vom 18.02.2013	13
25	Kabel Deutschland	Stellungnahme vom 17.04.2013	14
26	Deutsche Post AG	keine Stellungnahme	15
27	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 27.02.2013	15
28	Nds. Landvolk Braunschweiger Land e.V.	Stellungnahme vom 06.03.2013	15
29	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 08.03.2013	15
30	Handwerkskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 11.03.2013	31
31	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung	keine Stellungnahme	31
32	Wasserverband Elm	keine Stellungnahme	31
33	Kraftverkehrsgesellschaft mbH	keine Stellungnahme	31
34	Polizeikommissariat Helmstedt	keine Stellungnahme	31
35	E.ON Avacon AG	Stellungnahme vom 06.03.2013	31
36	Purena GmbH	Stellungnahme vom 11.03.2013	32
37	E.ON Netz	Stellungnahme vom 19.02.2013	32
38	Tennet TSO GmbH	Stellungnahme vom 14.02.2013	32
39	Stadtbrandmeister Stefan Müller	keine Stellungnahme	32
40	Finanzamt Helmstadt	keine Stellungnahme	32

STADT HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN Nr. B 316 "OSTFALEN OUTLET HELMSTEDT"

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

NACHBARGEMEINDEN			32
N1	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	32
N2	Samtgemeinde Grasleben	Stellungnahme vom 14.02.2013	32
N3	Samtgemeinde Büddenstedt	keine Stellungnahme	32
N4	Stadt Schöningen	Stellungnahme vom 18.02.2013	32
N5	Verbandsgemeinde Flechtingen	Stellungnahme vom 06.03.2013	34
N6	Verbandsgemeinde Obere Aller, Gemeinde Harbke	Stellungnahme vom 25.02.2013	34
N7	Stadt Braunschweig	Stellungnahme vom 05.03./ 20.03.2013	34
N8	Stadt Wolfsburg	Stellungnahme vom 11.03.2013	36
N9	Stadt Salzgitter	Stellungnahme vom 12.03.2013	42
N10	Stadt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 12.03.2013	43
N11	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	45
N12	Stadtverwaltung Oschersleben	keine Stellungnahme	45
N13	Stadt Haldensleben	Stellungnahme vom 08.03.2013	45
N14	Stadt Königslutter	Stellungnahme vom 08.03.2013	48
N15	Gemeinde Hohe Börde	Stellungnahme vom 13.03.2013	50
NATURSCHUTZ			52
N1	Aktion Fischotterschutz, Hankensbüttel	keine Stellungnahme	52
N2	BUND Hannover	keine Stellungnahme	52
N3	Landesjägerschaft Niedersachsen e.V.	keine Stellungnahme	52
N4	NABU Niedersachsen	Stellungnahme vom 27.02.2013	52
N5	Naturschutzverband Niedersachsen e.V.	keine Stellungnahme	54
N6	Niedersächsischer Heimatbund e.V.	keine Stellungnahme	54
N7	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	keine Stellungnahme	54
N8	Vereine Deutsche Naturschutzparke e.V.	keine Stellungnahme	54
N9	Biologische Schutzgemeinschaft Hunte-Weser-Ems e.V.	keine Stellungnahme	54
N10	Landesverband Bürgerinitiativen	keine Stellungnahme	54
N11	Landessportfischerverband Niedersachsen e.V.	keine Stellungnahme	54
N12	NaturFreunde Deutschlands	Stellungnahme vom 16.02.2013	54
N13	Landesfischereiverband Weser-Ems e.V.	keine Stellungnahme	54
N14	Touristenverein Die Naturfreunde	keine Stellungnahme	54
DRITTE			55
D1	Facheinzelhandelsgruppe Modenhaus Tessin, Bismarckstraße 1, 38364 Schöningen	Stellungnahme vom 24.02.2013	55
D2	Interessen- & Werbegemeinschaft Königslutter Aktiv, Geschäftsstelle: RA Thomas Laskowsky, Am Markt 10, 38154 Königslutter am Elm	Stellungnahme vom 25.02.2013	56
D3	designer outlets OCI Wolfsburg GmbH, An der Vorburg 1, 38440 Wolfsburg	Stellungnahme vom 08.03.2013	57
D4	Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V., Jasperallee 7, 38102 Braunschweig	Stellungnahme vom 11.03.2013	59
D5	Ulrike Traumann, Juliusstraße 14, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 10.03.2013	68
D6	Claudius Traumann, Juliusstraße 14, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 10.03.2013	70

STADT HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN Nr. B 316 "OSTFALEN OUTLET HELMSTEDT"

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB),
NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF GEM. §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

D7	Meike Jenzen, Südstraße 11, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 09.03.2013	77
D8	Heike Wagner, Schäferkamp 5, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 11.03.2013	78
D9	Claus-Dieter Behrends, Juliusstraße 1, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 10.03.2013	82
D10	Frank Berlin, Neumärker Straße 21, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 10.03.2013	83
D11	Wolfram Wrede, G. Gerlach GmbH & Co, KG, Holzberg 6, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 10.03.2013	90
D12	Innercity Marketing Helmstedt e.V., Gröpern 5, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 12.03.2013	93
D13	Daisy Steinert-Kobbe, Neumärker Str. 20, 38350 Helmstedt	Stellungnahme vom 09.03.2013	98
	Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig	Stellungnahme vom 18.03.2013	102

Anlage 1 zur Stellungnahme ZGB vom 08.03.2013



Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Großraum Braunschweig · Hanföfener Straße 2 · 38122 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Am Markt 1
38350 Helmstedt

vorab per Fax: 0 53 51/59 57-14

Der Verbandsdirektor
Tel. 05 31-2 42 62 - 0
Fax 05 31-2 42 62 - 42
www.zgb.de
zgb@zgb.de

Ihr Zeichen / Schreiben vom

Mein Zeichen
2.5.8

Gesprächspartner/in
Herr Palandt

Durchwahl
2 42 62-11

Datum
12.03.2013

Raumordnerische Untersagung des Bebauungsplans B 316 „Ostfalen Outlet Helmstedt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit untersage ich der Stadt Helmstedt gemäß § 14 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG), § 19 Abs. 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) die Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 316 „Ostfalen Outlet Center“ in der Fassung des Offenlegungsbeschlusses vom 24.01.2013 zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Ansiedlung eines gegen Ziele der Raumordnung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig (RROP) verstoßenden Einzelhandelsvorhabens sowie alle weiteren Verfahrensschritte zum In-Kraft-Setzen des Baufeldplans.

Sie finden uns
auf dem Artmax-Gelände
Haltestelle Europaplatz
Stadtbahn-M3-M5
Bus 461-001-003-620-631
Haltestelle Kalchhof
Bus 413(M13)-419(M19)-4190(M29)
Norddeutsche Landesbank
BLZ 250 500 00
Konto Nr. 328 567

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A.	SACHVERHALT	3
I.	Planungen der Stadt Helmstedt	3
1.	Hintergrund und Stand der Planung der Stadt Helmstedt	3
2.	Planung der Stadt Helmstedt	4
a)	Standort	4
b)	Bisherige Planungssituation	4
c)	Planungsziele	5
3.	Gutachten der CIMA	6
II.	Raumordnerische Festlegungen	8
B.	UNTERSAGUNGSVERFÜGUNG	8
I.	Zuständigkeit und Verfahren	8
II.	Untersagungs Voraussetzungen	9
1.	Raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen	9
2.	Unvereinbarkeit Ihrer Planung mit Zielen der Raumordnung	9
a)	Integrationsgebot/Ziff. 2.1 (7) RROP 2008	9
(1)	Zentrenrelevante Sortimente	10
(2)	Außerhalb städtebaulich integrierter Lage	10
(3)	Keine Ansiedlungsmöglichkeit wegen Ausweisung als regional bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt	14
b)	Kongruenzgebot	15
(1)	Anwendbarkeit des Kongruenzgebots	15
(2)	Bestimmbarkeit des Kongruenzgebots im RROP 2008	18
(3)	Verstoß gegen das Kongruenzgebot	21
c)	Beeinträchtungsverbot	23
III.	Rechtsfolge Ermessen	26
1.	Verhältnismäßigkeit	26
a)	Planungshoheit der Stadt Helmstedt	26
b)	Bedeutung des Ziels	27
c)	Keine Unverhältnismäßigkeit im Übrigen	28
C.	RECHTSBEHELFSBELEHRUNG	29

A. Sachverhalt

I. Planungen der Stadt Helmstedt

1. Hintergrund und Stand der Planung der Stadt Helmstedt

Die Stadt Helmstedt betrieb bereits seit dem Jahr 2006 die Planungen zur Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Helmstedt. Diese Planungen zum „Ostfalen Outlet Center“ („OOC“) wurden letztlich wegen raumordnerischer Bedenken nicht umgesetzt. Bedenken bestanden insbesondere im Hinblick auf das Kongruenzgebot, das sowohl im Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (RROP) als auch im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in im einzelnen unterschiedlicher Ausgestaltung anordnet, dass Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen.

Im März 2010 schlossen die Stadt Helmstedt, der Vorhabenträger, die Ostfalen-Outlet-Center GmbH sowie der ZGB einen raumordnerischen Vertrag. Darin wurden die Vorschriften zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens in Bezug genommen. Gemäß § 2 Abs. 1 des raumordnerischen Vertrags sollte die Antragstellerin, die Ostfalen Outlet Center GmbH, die Raumverträglichkeit des Einzelhandelsgroßprojekts mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Verhältnis zum mittelzentralen Verflechtungsbereich/Umland und zur Innenstadt mittels eines anerkannten Gutachters nachweisen. Im Mittelpunkt der Betrachtung sollte die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Plansätzen Ziff. 2.3 03 Sätze 5 bis 9 und 17 bis 19 LROP und II.2.1 Abs. 4-7 und 9 bis 10 des RROP stehen. Diese Plansätze unterwerfen raumbedeutsame Planungen von kommunalen Gebietskörperschaften der Beachtung des Kongruenzgebots, des Konzentrationsgebots, des Integrationsgebots und des Beeinträchtigungsverbots (vgl. § 4 Abs.1, § 3 Abs. 1 Nr. 5 ROG).

Mit Bescheid vom 21.12.2010 habe ich von der Einleitung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen, da das Vorhaben gegen das in Ziff. 2.3.03 Satz 1 und 2 LROP sowie gegen das in II.2.1 Abs. 4 RROP festgelegte Kongruenzverbot verstieß. In der Folge waren die Planungen unterbrochen.

Mit Urteil vom 15.03.2012, Az. 1 KN 152/10 entschied das Obergericht Lüneburg, dass das Kongruenzgebot des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) nicht hinreichend bestimmt ist und ihm daher die Zielqualität fehlt.

Mit Email vom 16.01.2013 haben Sie mir sodann den Entwurf des Bebauungsplans B 316 Ostfalen Outlet Center zur Kenntnis gegeben.

In der Vorlage an den Verwaltungsausschuss über den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Helmstedt vom 02.01.2013 – V 03/13 –, heißt es unter Verweis auf die vorzitierte Entscheidung des OVG Niedersachsen, die Rechtslage habe sich nun geändert und das Bebauungsplanverfahren könne wieder aufgenommen werden. Am 24.01.2013 stimmte der Verwaltungsausschuss der Stadt Helmstedt dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 316 „Ostfalen Outlet Helmstedt“ zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab dem 13.02.2013 bis einschließlich zum 12.03.2013.

2. Planung der Stadt Helmstedt

a) Standort

Nach Ihrer Planung soll das Ostfalen Outlet Center Helmstedt („OOC“) an der Emmerstedter Straße auf dem ehemaligen Gelände der Fa. HELAC direkt an der Landesstraße L 644 angesiedelt werden; die L 644 verläuft südwestlich vom Planungsgebiet. Das Gebiet grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet Emmerstedt an. Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schwalbenbreite“ an. In nördlicher Richtung grenzt die Fläche unmittelbar an einen Wald.

Die Innenstadt von Helmstedt ist 2 km vom Plangebiet entfernt. Die nähere Umgebung ist geprägt durch verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, die indes zuvörderst nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten (Tiernahrung, Landmaschinen, Reifenservice, Baumarkt, Autohaus, Baustoffhandel). Zudem befinden sich in der näheren Umgebung auch zwei Lebensmittel-Discounter (Real Kauf und LIDL), wobei der LIDL-Markt in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten OOC-Standort gelegen ist. Das Plangebiet ist durch die Buslinien 392 und 391 an den ÖPNV angeschlossen. Die Autobahnanschlussstelle Helmstedt-Zentrum ist ca. 1,2 km vom Plangebiet entfernt.

b) Bisherige Planungssituation

Die Stadt Helmstedt ist im RROP als „Mittelzentrum mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus“ ausgewiesen. Der konkrete Vorhabenstandort ist im RROP als regional bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt für nicht-innenstadtrelevante Kernsortimente dargestellt (s. II 2.1 (9) Satz 2 RROP).

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt stellt das Gebiet entsprechend der bisherigen Nutzung als Industriegebiet dar. Die Planungen der Stadt Helmstedt erfordern somit eine Änderung des Flächennutzungsplans. Unter Rückgriff auf die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die Planungen zur Ansiedlung eines Designer Outlet angepasst werden.

c) Planungsziele

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 3,38 ha auf. Mit der Planung soll ausweislich der Begründung die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Industriefläche vorbereitet werden. Konkret sollen rund 3,16 ha dieser Fläche als Sondergebiet „Designer Outlet Center“ ausgewiesen werden. Das Sondergebiet wird nach Ihren Plänen in insgesamt drei Sondergebietsflächen, SO 1, SO 1.1 und SO 2, gegliedert werden. Die zulässige Grundfläche soll in den gesamten Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 in der Summe maximal 19.990 m² betragen. Die zulässige Geschossfläche soll in den gesamten Sondergebieten in der Summe 35.000 m² nicht überschreiten.

Weiter sind *Verkaufsflächenbegrenzungen* vorgesehen. Die gesamte Verkaufsfläche soll nicht mehr als 9.900 m² betragen. Überdies soll die Verkaufsfläche der jeweils selbständig nutzbaren Einzelhandelsbetriebe begrenzt werden. Die Verkaufsfläche für maximal zwei selbständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe soll maximal 2.000 m², für maximal vier selbständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe jeweils maximal 1.200 m², weiterhin für maximal vier selbständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe maximal 800 m² betragen. Ansonsten soll für jeden einzelnen, selbständig nutzbaren Einzelhandelsbetrieb die Verkaufsfläche nicht mehr als 400 m² groß sein.

Ihre Planung sieht auch eine Reglementierung der Sortimente vor. Angeboten werden sollen lediglich Waren sog. zweiter Wahl, die unterhalb der üblichen Preise für Waren im klassischen Einzelhandel angeboten werden müssen. Im Einzelnen sollen gemäß Beschlussvorlage der Stadt Helmstedt vom 02.01.2013 folgende Sortimente nach den Festsetzungen des beabsichtigten Bebauungsplans mit folgenden Verkaufsflächen zulässig sein:

- Bekleidung 7.000 m²,
- Schuhe/Lederwaren/Sportartikel 2.000 m²

- Heimwerkergeräte mit Zubehör 990 m²
- Haus- und Heimtextilien, keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel, Genussmittel und elektronische Artikel ebenfalls 990 m².

Die übrigen im Plangebiet zulässigen Nutzungen sollen in einem direkten Zusammenhang mit der Hauptnutzung „Designer Outlet“ stehen. Sie wollen insbesondere Freizeiteinrichtungen zulassen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Designer Outlet stehen, z.B. Spiel- und Sporteinrichtungen. Überdies beabsichtigen sie Schnellrestaurants, Imbisse und Cafés, die für das leibliche Wohl der Käufer sorgen, zu erlauben.

Um die Erschließung des geplanten Outlet Centers angemessen zu sichern, soll die Emmerstedter Straße/L 644 ausgebaut werden.

3. Gutachten der CIMA

Die Stadt Helmstedt hat die Fa. CIMA Beratung + Management, Lübeck, mit der Erstellung einer „Materialsammlung zum Bauleitverfahren“ beauftragt. Eine erste Version hatte die CIMA der Stadt Helmstedt bereits am 02.09.2010 vorgelegt. Im Hinblick auf das Urteil des OVG Niedersachsen vom 16.03.2012 (1 KN 152/10 und 1 KN 261/10) hat die CIMA am 11.09.2012 diese Materialsammlung, auf Seite 2 auch als „Bericht“ bezeichnet, aktualisiert.

Der Bericht beschreibt zunächst die Flächenproduktivitäten in Form einer „Flächenproduktivitätsspanne“. Hierzu wird angenommen, dass die Flächenproduktivität des OOV langfristig bei etwa 3.300,00 EUR/m² liegen wird. Auf dieser Grundlage analysiert die CIMA das Planvorhaben als „worst case“ ausgehend von einer Flächenproduktivität von 3.500,00 EUR/m². Damit liegt die CIMA deutlich unter der Flächenproduktivität, die der Überprüfung vergleichbarer Vorhaben zugrunde gelegt werden. Laut einer Ende der 90er Jahre vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau beauftragten Studie der Fa. GMA ist von einer Flächenleistung pro qm Verkaufsfläche eines FOC in geeigneter Standortlage in einem Bereich von ca. 8.000,00 bis 13.000,00 DM auszugehen (Vogels/Will, Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen von Factory-Outlet-Center, 1999 S. 28). Nach einer neueren Untersuchung der Fa. GMA über europäische Factory Outlet-Center ist mit einer Auslastung von 3.750 Euro/qm VKF zu rechnen (Factory Outlet Center in Europa, GMA 2005). Im Rahmen raumordnerischer Beurteilungen der FOC Vorhaben in Soltau bzw. Bismpingen wurde schließlich eine Flächenproduktivität zwischen 4.200,00 EUR und 4.500,00 EUR für realistisch an-

gesehen, was wiederum in etwa der GMA- Untersuchung aus dem Jahre 1999 entspricht.

Die CIMA gelangt hingegen zu der Auffassung, höhere Werte ließen sich allenfalls im Hinblick auf besonders leistungsfähige Betriebe begründen und seien jedenfalls nicht im gesamten OOC zu erwarten.

Der Untersuchung der Stadt Helmstedt legt die CIMA Daten aus dem Jahr 2009 zugrunde; die vorhabenrelevanten Sortimentsgruppen wurden partiell aktualisiert. Danach erwirtschaften in der Stadt Helmstedt 233 Einzelhandelsbetriebe einen Umsatz in Höhe von 198,3 Mio. € auf einer Verkaufsfläche von 66.425 m². Damit fließen dem Einzelhandel der Stadt Helmstedt 63,0 Mio. € pro Jahr an Kaufkraft zu.

Die Verkaufsfläche in Helmstedt beläuft sich derzeit auf 2,69 m²/Einwohner, dies ist der dritthöchste Besatz aller Mittel- und Oberzentren in der Planungsregion. Die Zentralitätskennziffer der Stadt Helmstedt beträgt insgesamt 146,6 %; für die Sortimente Schuhe und Lederwaren 81,7 %. Das Nachfragepotential Helmstedt beträgt nach den Erkenntnissen der Gutachter 135,5 Mio. € pro Jahr.

Der Untersuchung wird ein Einzugsbereich des geplanten Vorhabens von 30-Minuten Fahrzeitradius zugrunde gelegt. Die CIMA weist darauf hin, dass dies nicht dem betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet des Vorhabens entspreche.

Innerhalb des so definierten Einzugsgebiets untersucht die CIMA die Angebotssituation der zentralen Versorgungsbereiche sowie die „sonstigen relevanten Einzelhandelsstandorte“. Diese Untersuchung umfasst die Städte Braunschweig, Wolfsburg, Salzgitter, Wolfenbüttel, Königslutter/Elm, Schöppenstedt, Schöningen, Haldensleben, Hermsdorf, Oschersleben“. Für diese Städte werden Angaben zu Branchenmix und Magnetanbietern gemacht. Für Helmstedt selbst fehlen entsprechende Angaben.

Hinsichtlich der *Herkunft der Umsätze* des geplanten Vorhabens gelangt die CIMA zu dem Ergebnis, dass 13,4 % der Umsätze des Vorhabens aus Stadt und Kreis Helmstedt und 73,0 % des Umsatzes aus dem Umland stammen. Der größte Teil der Umsätze aus dem Umland würde dabei aus den Innenstädten von Braunschweig und Wolfsburg umverteilt, wobei es sich hierbei insbesondere um Kaufkraft aus Helmstedt handeln soll. Einen durch das OOC bewirkten Umsatzumverteilungseffekt erwartet die CIMA überdies im Verhältnis zum Elbe-Park in Hermsdorf (12,9%). Rund 16,3 % des Umsatzes des OOC würden schließlich aus diffusen Umsatzverlagerungen (Tagesgäste, Touristen) generiert.

Auf dieser Grundlage basieren die von der CIMA ermittelten *Umverteilungsquoten*. Für die Stadt Helmstadt erwartet die CIMA die größten Umverteilungswirkungen. Die Umverteilungsquote prognostiziert sie für das gesamte Stadtgebiet mit mehr als 10%. Erheblich ist auch die Umverteilungsquote der Ortschaft Hermsdorf (12,9 %), wo das Fachmarktzentrum Elbe-Park angesiedelt ist. Im übrigen Einzugsgebiet ermittelt die CIMA Umverteilungsquoten von bis zu 6,1 %. Die Umverteilungsquoten im Sortiment Bekleidung sind teilweise noch höher. So muss etwa die Ortschaft Hermsdorf mit einer Umverteilungsquote von rund 13,1 % rechnen.

Die CIMA verzichtet auf explizite Aussagen dazu, ob die beschriebenen Auswirkungen mit raumordnerischen Vorgaben vereinbar sind. Es fehlt eine ausdrückliche Verträglichkeitsfeststellung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot. Hinsichtlich des Integrationsgebots werden Teilaspekte (Verkaufsflächenbesatz) angesprochen. Es wird festgestellt, dass es durch das Vorhaben innerhalb des Mittelzentrums zu einer leichten Verschiebung des Verkaufsflächenbesatzes komme. Der Verkaufsflächenanteil des „sonstigen Stadtgebiets“ werde um 6,7 % zunehmen, die Verkaufsflächenanteile der Innenstadt um je rd. 3,3 % abnehmen. Das Kongruenzgebot wird im Hinblick auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 15.03.2012 nicht geprüft.

II. Raumordnerische Festlegungen

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sowie Hersteller-Direktverkaufszentren wie das OOC sind aufgrund ihres Potentials, zentrale Versorgungsbereiche/Innenstadtzentren sowie die Freiraumentwicklung zu beeinträchtigen, verschiedenen raumplanerischen Beschränkungen unterworfen. Entsprechende Festlegungen enthält das LROP in Kap. 2 sowie das RROP in Kap. II Ziff. 2.1.

B. Untersagungsverfügung

I. Zuständigkeit und Verfahren

Ich stütze meine Untersagungsverfügung auf § 14 Abs. 1 ROG. Für die Untersagung Ihrer Planung bin ich als Untere Landesplanungsbehörde gemäß § 19 Abs. 3 NROG i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 NKomVG, § 2 Abs. 1 BraunschVG zuständig.

Die Stadt Helmstadt wurde vor Erlass der Untersagungsverfügung gemäß § 28 Abs. 1 NVwVG mit Schreiben vom 08.03.2013 angehört, sie hat sich innerhalb der gesetzten Frist jedoch nicht geäußert.

Die oberste Landesplanung hat diesem Verfahrensergebnis am 12.03.2013 zugestimmt, § 19 Abs. 3 Satz 3 NROG.

II. Untersagungsvoraussetzungen

1. Raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen

Bei Ihrer Planung handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung i. S. v. § 14 Abs. 1 ROG, 19 Abs. 3 Satz 1 NROG. Raumbedeutsam sind Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird (OVG Niedersachsen, Beschl. v. 12.10.2011 - 12 LA 219/10). Die der geplanten Verwirklichung des OOC zugrunde liegende Bebauungsplanung erfüllt diese Merkmale.

2. Unvereinbarkeit Ihrer Planung mit Zielen der Raumordnung

Gemäß § 14 Abs. 1 ROG kann die Raumordnungsbehörde raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sowie die Entscheidung über deren Zulässigkeit unbefristet untersagen, wenn Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Diese Voraussetzungen liegen im Hinblick auf Ihre Planung vor. Ihre Planung verstößt gegen das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot. Ihrer Planung stehen damit mehrere Ziele der Raumordnung aus dem LROP und RROP entgegen.

a) Integrationsgebot/Ziff. 2.3 03 Satz 6 und 7 LROP in Verbindung mit Ziff. 2.1 (7) RROP

Ihre Planung ist mit dem Integrationsgebot unvereinbar. Die Festlegung in Ziff. 2.3 03 Satz 6 und 7 LROP und II. 2.1. (7) RROP lautet:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Innenstädte und Ortsmitteln als zentrale Versorgungsbereiche zu wahren und zu stärken. Das Integrationsgebot ist auf Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevantem Kernsortiment beschränkt, da nur diese wesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben.

Zwar hat das OVG Lüneburg in seiner Entscheidung vom 16.03.2012 es offen gelassen, ob dieser Plansatz Zielcharakter hat, weil in dem der Entscheidung zu Grunde liegenden Sachverhalt kein Verstoß gegen das Integrationsgebot festzustellen war. Das Gericht hat in diesem Zusammenhang jedoch auf die überwiegende Ansicht in der Literatur sowie auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen (BVerwG, Urteil vom 17.09.2003, Az 4 C 14.01), die den Zielcharakter des Integrationsgebotes bestätigt hat, so dass gegen den Zielcharakter der Festlegung vorliegend keine Zweifel bestehen. Zuletzt hat der VGH Baden-Württemberg (Urt. v. 04.07.2012, Az.: 3 S 351/11 Rn. 41 ff.) die Zielqualität eines der Festlegung des LROP weitgehend entsprechenden Integrationsgebots bejaht.

(1) Zentrenrelevante Sortimente

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 316 sehen die Sortimente Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren/ Sportartikel, Helmwerkergeräte mit Zubehör und Haus- und Heimtextilien/keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren/ Schmuck/ kosmetisch Erzeugnisse, Genussmittel sowie elektronische Artikel vor. Das RROP weist alle diese Sortimente als zentrenrelevant aus (siehe Tab. II-2 auf Seite 57 der Begründung zum RROP). Bei dem geplanten OOC handelt es sich somit um ein neues Einzelhandelsgroßprojekt mit ausschließlich innenstadtrelevantem Kernsortiment, das als solches den Anforderungen des Integrationsgebots genügen muss.

(2) Außerhalb städtebaulich integrierter Lage

Das geplante Vorhaben befindet sich entgegen den Anforderungen des Integrationsgebots außerhalb der städtebaulich integrierten Lage des Mittelzentrums Helmstedt.

In der Begründung zum LROP (Materialienband zum LROP, Seite 42), heißt es dazu erläuternd:

„Städtebaulich integrierte Lagen stehen in engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben eine wesentlichen

fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. Ortsmittelnkerne als Hauptzentren sowie Stadtteilzentren als Nebenzentren das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ erfüllen.“

Nach der Definition im RROP sind städtebaulich integrierte Lagen

„Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit Überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.“ (siehe Seite 57 der Begründung zum RROP).

Nach diesen Vorgaben befindet sich das Plangebiet nicht in einer integrierten Lage.

Zwar geht Ihre Planung davon aus, dass es sich bei dem für das OOC vorgesehenen Standort um einen integrierten Bereich handle. Indes bleiben Sie eine Begründung für dieses Ergebnis schuldig.

Gegen die Annahme, der Planstandort sei städtebaulich integriert, spricht zunächst seine Lage am äußersten Ortsrand von Helmstedt. Während der engste und engere Innenstadtbereich von Helmstedt durch die Leuckartstraße, Goethestraße, Wilhelmstraße Poststraße sowie die Straße „Am Ludgerihof“ auch visuell wahrnehmbar begrenzt wird, befindet sich der Planstandort in einer Ortsrandlage. Er ist mehr als 2 km von der Innenstadt entfernt und befindet sich an einer Ausfallstraße, unweit eines Autobahnanschlusses. Es handelt sich weder um die Innenstadt bzw. Ortsmitte oder -kern, noch um ein Stadtteilzentrum.

Die Umgebung des Planstandorts weist zudem eine relativ geringe bauliche Verdichtung auf. Überwiegende Wohnantei-

le befinden sich in diesem Gebiet nicht. Die städtebauliche Silhouette zeichnet vielmehr in weiten Teilen die vormals industrielle Nutzung des Plangebietes nach.

Die nähere Umgebung des Planstandorts weist überdies nicht die *für integrierte Lagen typische Nutzungsdurchmischung*, insbesondere aus Einzelhandel und Dienstleistungen (vgl. Materialienband zum LROP, Seite 42), auf. Die nähere Umgebung ist durch Einzelhandelsbetriebe mit vorwiegend nicht zentrenrelevantem Sortiment geprägt. So finden sich etwa Geschäfte für Tiernahrung, Landmaschinen, Reifenservice, Praktiker, ein Autohaus sowie ein Baustoffhandel. Hinzu kommen zwei Lebensmitteldiscounter. Damit handelt es sich ausnahmslos um solche Einzelhandelsnutzungen, die, wenn auch nicht ausschließlich, so doch typischer Weise an Ausfallstraßen zu finden sind.

Auch dem RROP liegt der Befund zugrunde, dass der Planstandort städtebaulich nicht integriert ist.

II. 2.1. (9) RROP lautet:

„Einzelhandelsprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten zulässig und auf diese zu konzentrieren.“

Anknüpfend an den deutlich nicht zentrenrelevanten Sortimentsbestand im Bereich Werner-von-Siemens-Straße/ Emmerstedter Straße stellt das RROP diesen Bereich als *„Regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt“* dar (siehe Karte II-19 auf Seite 60 der Begründung zum RROP).

Erläuternd heißt es hierzu:

„Diese im Großraum Braunschweig entwickelten großflächigen und regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte entsprechen eher nicht dem Integrationsgebot nach Abs. (7), nehmen aber andererseits überörtliche Versorgungsfunktionen wahr und sind daher in ihrem Bestand zu sichern. Eine weitere Ausdehnung der großflächigen und regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte verbietet sich grundsätzlich nach den Abs. (3) bis (7).“

Aufgrund des großen Flächenbedarfs sind die regional bedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkte für den Betrieb oder die Ansiedlung von nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten besonders geeignet."

Durch diese Erläuterung macht das RROP deutlich, dass dieser Standort städtebaulich nicht integriert ist. Lediglich weil die Regionalplanung die überörtliche Versorgungsfunktion dieses Bereichs anerkennt und ihn daher in ihrem Bestand sichern möchte, erfolgt die Einstufung als „*regional bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt*". Diese Darstellung als regional bedeutsamer Entwicklungsschwerpunkt will somit gewährleisten, dass sich in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ansiedeln können. Gleichzeitig soll die Einzelhandelsnutzung an dem Standort auf *nicht innenstadtrelevante* Einzelhandelsnutzungen beschränkt werden (vgl. die Bezugnahme auf die Festlegung II. 2.1. (9) RROP).

An dem Befund, dass der Planstandort nicht die erforderliche städtebauliche Integriertheit aufweist, ändert sich auch nicht deshalb etwas, weil die Stadt Helmstedt das Plangebiet in einer 1. Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes als *zentralen Versorgungsbereich* bezeichnet hat.

Zwar ist einer planenden Gemeinde zuzugestehen, im Rahmen der Bauleitplanung ihre verdichteten Zielvorstellungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Zentralen Ortes zugrunde zu legen. Gemeindliche Planungen im Planungsraum des Zweckverbandes Großraum Braunschweig spielen im Rahmen des Integrationsgebots hingegen nur insoweit eine Rolle, als ein integrierter Standort als solcher auch „Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen“ sein muss. Indes ist die Gemeinde nicht frei, die regionalplanerischen Vorgaben dadurch auszuhebeln, dass sie außerhalb von städtebaulich integrierten Lagen zentrale Versorgungsbereiche festsetzt, die mit den Grundprinzipien des Zentrale Orte Konzeptes und dem raumordnerischen Auftrag einer flächendeckenden Versorgung nicht im Einklang stehen. Grundvoraussetzung neu zu entwickelnder städtebaulich integrierter Standorte ist daher ihre Raumverträglichkeit: durch neue Standorte dürfen

die bisherigen integrierten Lagen in ihrer Funktion nicht gefährdet werden.

Bislang ist keine städtebaulich verdichtete Entwicklungskonzeption der Stadt Helmstedt erkennbar, die diesen Anforderungen gerecht wird. Insbesondere lassen die vorliegenden Konzepte der Stadt derzeit nicht erkennen, wie die Versorgungsfunktionen der ohnehin schon erheblich geschwächten und mit Städtebauförderungsmitteln unterstützten Innenstadt erhalten werden können, wenn künftig noch ein weiterer städtebaulicher integrierter Standort hinzutreten soll.

Unter anderem zu diesem Zweck wurde im Übrigen der Raumordnerische Vertrag abgeschlossen, um eine raumverträgliche Entwicklung des Standortes zu erarbeiten.

Insofern ist davon auszugehen, dass es sich nach dem derzeitigen städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Helmstedt nicht um einen integrierten Standort als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts handelt. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet nach wie vor als Industriegebiet aus. Die Stadt Helmstedt selbst bezeichnet das Plangebiet in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans als „Gewerbegebiet Emmerstedt am nordwestlichen Stadtrand Helmstedts“. Die Bezeichnung dieses Standortes als zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept ist ausschließlich vor dem Hintergrund zu sehen, dass Sie das OOC dort anzusiedeln beabsichtigen und sich offenbar der raumordnerischen Problematik bewusst waren.

Nach alledem kann das Plangebiet jedenfalls derzeit nicht als ein städtebaulich integrierter Standort angesehen werden. Das Integrationsgebot steht somit der Ansiedlung des OOC an diesem Standort entgegen.

(3) Keine Ansiedlungsmöglichkeit wegen Ausweisung als regional bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt

Für die Vereinbarkeit Ihrer Planung mit dem Integrationsgebot lässt sich auch nicht die Stellung des Plangebiets innerhalb des regionalen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkts anführen. Die Festlegung als regional bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt gemäß II. 2.1 (9) RROP erlaubt keine Ausnahme vom Integrationsgebot.

Das Integrationsgebot erfasst Einzelhandelsgroßprojekte mit *innenstadtrelevantem* Kernsortiment. Solche Vorhaben sind gemäß II. 2.1 (7) nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig.

Demgegenüber regelt II 2.1 (9) RROP Einzelhandelsgroßprojekte *mit nicht innenstadtrelevanten* Kernsortimenten. Die Festlegung als regional bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt stellt insoweit zunächst lediglich klar, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb integrierter Lagen zulässig sind und knüpft insoweit ohne eigenen Regelungsgehalt an das Integrationsgebot an, das sich von vornherein nur auf Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten bezieht. Eine eigenständige Regelung enthält II 2.1 (9) RROP nur insoweit, als diese Festlegung anordnet, solche Einzelhandelsgroßprojekte auf regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte zu *konzentrieren*.

Außer dieser Klarstellung und einem Konzentrationsgebot für *Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment* regelt diese Festlegung aber nichts. Insbesondere erlaubt die Regelung in II. 2.1 (9) RROP nicht die Ansiedlung von *Einzelhandelsgroßvorhaben mit zentrenrelevantem Sortiment* auch außerhalb einer integrierter Lage. Insoweit bleibt es allein bei den Anforderungen des Integrationsgebots, das Einzelhandelsgroßvorhaben nur innerhalb integrierter Lagen zulässt.

b) Kongruenzgebot

Ihre Planung verstößt überdies gegen das Kongruenzgebot gemäß II 2.1 (4) RROP. Die Festlegung lautet:

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot)“

(1) Anwendbarkeit des Kongruenzgebots

Der Beachtungspflicht des Kongruenzgebots als Ziel der Raumordnung steht die Entscheidung des OVG Niedersachsen vom 15.03.2012 (1 KN 152/10) nicht entgegen.

Das OVG Niedersachsen hat den in Ziff. 2.3 03 Satz 1 niedergelegten Kongruenzgebot des LROP die für ein Ziel der Raumordnung erforderliche Bestimmtheit abgesprochen. Im wesentlich entsprechend der Festlegung im RROP ordnet das LROP an:

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.“

Das OVG Niedersachsen führt hierzu aus, die Ziele der Raumordnung müssten vom Adressaten aus betrachtet hinreichend konkretisierte Handlungsanweisungen mit verbindlichen Festlegungen als Mindestanforderungen von überörtlicher Bedeutung an die Bauleitplanung enthalten. Zwar sei der Raumordnungsgesetzgeber nicht verpflichtet, die planende Gemeinde in einem bestimmten Punkt vollständig „an die Kandare zu nehmen“, stets müsse es aber möglich sein zu ergründen, welche Anweisungen der planenden Gemeinde im überörtlichen, d.h. Raumordnungsinteresse gegeben werden. Diesen Anforderungen sei deshalb nicht genügt, weil der Begriff des Verflechtungsbereichs im konkreten Fall nicht bestimmbar sei. Insbesondere werde „in der Region Hannover“ die Bestimmbarkeit auch nicht auf der Ebene des RROP hergestellt. Auch das Einzelhandelskonzept der Region Hannover enthalte keine Inhalte, die eine Bestimmbarkeit des Begriffs gewährleisten (OVG Niedersachsen, Urteil vom 15.03.2012, 12 KN 152/10 Rn. 112 = DVBl. 2012, 851).

Dabei sah das OVG Niedersachsen die Bestimmbarkeit des Begriffs des Verflechtungsbereichs gerade in der Region Hannover als besonders schwierig an. Das Gericht kommt daher zu dem Schluss,

„dass der Raumordnungsgesetzgeber im Bereich in Hannover die Verflechtungsbereiche der Mittelzentren selbst hätte bestimmen müssen.“

Zum einen wurde die Bestimmbarkeit des Begriffs des Verflechtungsbereichs noch dadurch erschwert, dass das RROP 2005 der Region Hannover das besagte Gebiet zugleich einem sogenannten Verflechtungsraum zuordnete. Zum anderen weist das OVG Niedersachsen wiederholt auf die beson-

dere räumliche Lage der Region Hannover hin. Dort trafen die Mittelzentren nicht nur dicht gedrängt aufeinander, sie müssten sich überdies noch gegen das mächtige, mit verschieden schon vorhanden Verkehrsarten ausgesprochen gut zu erreichenden Oberzentrum Hannover verteidigen und behaupten. Zudem seien die dicht aneinanderstoßenden Mittelzentren nicht oder jedenfalls nicht eindeutig von einem Kranz von Grundzentren umgeben, für die sie den mittelzentralen, das heißt gehobenen Bedarf bereit zu halten hätten (OVG Niedersachsen, Urt. v. 15.03.2012, 1 KN 152/10 Rn. 142).

Damit hat das OVG Niedersachsen nicht pauschal die Zulässigkeit eines Kongruenzgebotes verworfen, das räumlich an Verflechtungsbereiche anknüpft, sondern lediglich in der konkreten Situation den Plansatz für nicht bestimmbar gehalten. Es hat die Möglichkeit offen gelassen, dass der auf der Ebene der Landesplanung unbestimmte Begriff des *Verflechtungsbereichs* auf der Ebene der Regionalplanung so konkretisiert werden kann, dass er der Anforderungen an die Bestimmtheit eines Ziels der Raumordnung genügt:

„Die Frage nach der hinreichenden Bestimmbarkeit des Kongruenzgebotes kann nur für die jeweilige konkrete Ausgestaltung dieses Gebotes in einem Raumordnungsplan oder im Zusammenwirken mehrerer konkreter Pläne entschieden werden.“

Ebenso differenziert zu sehen ist das Votum des OVG Niedersachsen in Hinblick auf die Bestimmtheit des Begriffs des *Entsprechens*. Auch diesen Begriff hatte es im RROP der Region Hannover für zu unbestimmt erachtet (OVG Niedersachsen, Urt. v. 15.03.2012, 1 KN 152/10 Rn. 146 ff.). Die Auslegungszweifel des OVG Niedersachsen resultierten dabei insbesondere daher, dass der Begriff des Entsprechens im Festlegungstext selbst ohne weitere Einschränkung gebraucht wurde, während in den Erläuterungen konkretisiert wurde:

„Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot besteht, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet. Von einer wesentlichen Überschreitung ist in jedem Fall auszugehen, wenn zu erwarten ist, dass mehr als 30 %

des Umsatzes aus Räumen außerhalb des jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereichs erzielt wird.“

Das OVG Niedersachsen weist darauf hin, dass diese Ausführungen gleichsam in der Luft hängen, weil sie im maßgeblichen Gesetztext keine Entsprechung finden. Somit begründete der Widerspruch zwischen der eigentlichen Festlegung im LROP und den Erläuterungen der Mangel an Bestimmtheit. Im Kern erkannte das OVG Niedersachsen im Hinblick auf die in der Begründung vorgenommene Relativierung der Überschreitung des Verflechtungsbereichs durch den Einzugsbereich der Einzelhandelsplanung einen Verstoß gegen den verfassungsrechtlich verankerten Wesentlichkeitsvorbehalt, da in der Festlegung, anders als in den Erläuterungen, keine *wesentliche* Überschreitung vorausgesetzt wird.

(2) Bestimmbarkeit des Kongruenzgebots im RROP 2008

Insoweit stellt sich zunächst die Frage, ob die Prüfung der Rechtmäßigkeit des Kongruenzgebotes im RROP im Rahmen des vorliegenden Untersagungsverfahrens zulässig und geboten ist.

Im Bereich des Bauplanungsrechts ist es umstritten, ob die Bauaufsichtsbehörde einen Bebauungsplan für unwirksam behandeln und seine Festsetzungen außer Acht lassen kann, ob m.a.W. ihr eine Normverwerfungskompetenz zusteht (vgl. hierzu etwa Stöber, Bau- und Fachplanungsrecht, 4. Aufl. RdNr. 1945). Während der VGH München ein eigenes Verwerfungsrecht der Verwaltungsbehörde hinsichtlich eines Bebauungsplanes aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit verneint (VGH München, Urteil vom 01.04.1982, Az. 15 N 81 A/1679), hat das OVG Niedersachsen eine behördliche Verwerfungskompetenz hinsichtlich einer Veränderungssperre angenommen (Beschl. v. 15.10.1999, Az. 1 M 3614/991062).

Die Sachverhalte sind vorliegend vergleichbar, weil Grundlage der Untersagungsverfahren eine Satzung, nämlich Festlegungen des RROP sind.

Ich erachte die Prüfung vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des OVG Niedersachsen und der mit der Untersagung verbundenen Beschränkung der kommunalen Bauleitplanung für zulässig und geboten.

Insoweit ist die Festlegung im RROP des ZGB konkret auf ihre Bestimmtheit zu untersuchen. Die Entscheidung des OVG Niedersachsen präjudiziert insoweit nicht das Ergebnis. Zugrunde zu legen sind lediglich die vom OVG Niedersachsen aufgezeigten Grundsätze zur Bestimmtheit des Kongruenzgebots. Danach ist das Kongruenzgebot im RROP anders als die entsprechende Regelung im LROP sowie im RROP 2005 der Region Hannover hinreichend bestimmt. Dies gilt sowohl in räumlicher als auch in sachlicher Hinsicht.

Hinsichtlich der am Begriff des *Verflechtungsbereichs* festzumachenden räumlichen Bestimmbarkeit hatte bereits das OVG Niedersachsen in seiner Entscheidung vom 15.03.2012 Wege aufgezeigt, wie die Bestimmbarkeit trotz der Verwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs des Verflechtungsbereichs sichergestellt werden kann. Als hierzu geeignet betrachtet das OVG Niedersachsen zum einen *zeichnerische Festsetzungen* der jeweiligen Verflechtungsbereiche als auch *textliche Nennungen* (OVG Niedersachsen, UrI. v. 15.03.2012, 1 KN 152/10 Rn. 106 f.).

Das RROP und ergänzend das regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig (Abschlussbericht 2010) bedienen sich beider, vom OVG Niedersachsen aufgezeigter Instrumente, um den Begriff des Verflechtungsbereichs zu bestimmen (siehe etwa II-21(13) sowie in der Begründung auf Seite 53).

Schon das RROP des ZGB konkretisiert - im Gegensatz zum LROP und zum RROP der Region Hannover -ausführlich den Begriff des Verflechtungsbereichs *textlich*.

So wird auf Seite 55 der Begründung zum RROP ausgeführt

„bei den Mittel- und Oberzentren definieren sich die Verflechtungsbereiche je nach Einzelhandelsstruktur sehr unterschiedlich. So kann der Verflechtungsbereich aller Mobelhauser am Ort anders gestaltet sein, als dies bei der Innenstadt der Fall ist. Die räumliche Ausdehnung solcher Verflechtungsbereiche hängt ganz wesentlich von der Verkaufsflächenausstattung, der Marktposition der Wettbewerber und der Erreichbarkeit für die Kunden ab.“

Überdies enthält das regionale Einzelhandelskonzept weitere Konkretisierungen. Dieses Konzept wurde am 10.12.2009 in

öffentlicher Sitzung der Verbandsversammlung beschlossen. Es kann auch zur Konkretisierung des Begriffs Verflechtungsbereich herangezogen werden. Der RROP nimmt auf das regionale Einzelhandelskonzept mehrfach explizit Bezug und nimmt es damit in den planerischen Willen auf (siehe II-2.1 (13) sowie etwa Seite 55 der Begründung zum RROP).

Das regionale Einzelhandelskonzept konkretisiert die Vorgaben aus dem RROP wie folgt:

„Der Verflechtungsbereich ergibt sich im Zusammenhang mit seinem benachbarten Zentren gleicher Ordnung aus der Summe aller Zentralitätsfunktionen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Bildung, Arbeitsmarkt und Verkehr. Die räumliche Ausdehnung des Verflechtungsbereichs hängt maßgeblich von der Gravitation der sich überlagernden Zentrenfunktionen benachbarter zentraler Orte ab. Auf der grundzentralen Ebene entspricht der grundzentrale Verflechtungsbereich in der Regel dem Gebiet der Einheitsgemeinde/ Samtgemeinde. Aufgrund des großen Besatzes mit drei Oberzentren und neun Mittelzentren im Großraum Braunschweig gibt es Überlagerungen in der Gravitation dieser zentralen Orte, sodass die Mittelzentralen Verflechtungsbereiche im Ergebnis eher kleiner als das jeweilige Kreisgebiet ausfallen.“

Diese textlichen Konkretisierungen werden schließlich – und dies ist das entscheidende – durch eine zeichnerische Darstellung räumlich näher festgelegt. Diese weist die Grenzen der Verflechtungsbereiche der Mittelzentren kartographisch nach. Auch die Grenzen des Verflechtungsbereichs des Mittelzentrums Helmstedt sind dieser Karte klar zu entnehmen. Anders als in der Region Hannover geben die regionalplanerischen Festlegungen und Konkretisierungen dem auf landesplanerischer Ebene unbestimmten Begriff des Verflechtungsbereichs hinreichend Bestimmbarkeit.

Auch hinsichtlich des Begriffs des Entsprechens ist das RROP hinreichend bestimmbar. Das RROP weist anders als das LROP keinen Widerspruch zwischen Festlegung und Erläuterung auf.

Insoweit wortgleich mit der Regelung des RROP Hannover fordert II 2.1 (4) RROP 2008 keine „wesentliche Überschrei-

zung“ des Einzugsbereichs gegenüber dem Verflechtungsbereich. Anders als in der Region Hannover findet sich jedoch weder in den Erläuterungen zum RROP (siehe Seite 55) noch die Konkretisierungen im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Einschränkung, nach der ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot nur dann gegeben sei, wenn der Einzugsbereich eines Vorhabens den Verflechtungsbereich *wesentlich überschreitet*. In den Erläuterungen zum RROP heißt es vielmehr auf Seite 55:

„Sowohl Warensortiment als auch Verkaufsfläche haben (...) dem Verflechtungsbereich zu entsprechen.“

Damit knüpfen die Erläuterungen unmittelbar an den Festlegungstext an und finden insofern im Festlegungstext die erforderlichen „Rückstrahler“ (siehe dazu OVG Niedersachsen, Urteil vom 15.03.2012, 1 KN 152/10 Rn. 150) bzw. entsprechen dem Wesentlichkeitserfordernis.

(3) Verstoß gegen das Kongruenzgebot

Ihre Planung steht diesem hinreichend bestimmten Kongruenzgebot entgegen, weil Verkaufsfläche und Warensortiment des OOC der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereichs der Stadt Helmstedt nicht entsprechen.

Insoweit wird auf die in den Planunterlagen gemachten Angaben Bezug genommen, wonach 7.000 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Bekleidung/Sportartikel und 2.000 m² in der Warengruppe Schuhe/Lederwaren sowie 990 m² Verkaufsfläche in den Warengruppen Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik, Spielwaren, Schmuck vorgesehen sind. In der Materialsammlung des Unternehmens CIMA wird ausgeführt, dass die „sonstigen Sortimente“ (gemeint sind Heimtextilien, Glas etc.) in der Verträglichkeitsuntersuchung aufgrund der kleinteiligen Sortimentsaufteilung nicht untersucht worden sind, da diese unterhalb der Nachweisgrenze liegen.

Nach eigener Auswertung der Verkaufsflächen in den o.g. Warengruppen aus der CIMA Bestandserhebung 2008 sind in der Stadt Helmstedt folgende Verkaufsflächen vorhanden:

Warengruppe	Verkaufsfläche in m² im Be- stand	Bemerkungen	Verkaufsfläche in m² des ge- planten Vor- habens
Bekleidung	11.885		7.000
Schuhe	740		2.000
Lederwaren	140		
Glas, Porzel- lan	1.485	davon 260 m² inha- bergeführt in der Innenstadt, der Rest in Discountern, Vollsortimentern, Warenhäusern	990
Schmuck	150	Inhabergeführt in der Innenstadt	
Insgesamt	14.360		9.900

Allein das Verhältnis von 14.360 m² Verkaufsfläche insge-
samt im Bestand zu den geplanten rd. 10.000 m² Verkaufs-
fläche verdeutlicht mit einem Verkaufsflächenzuwachs von
ca. 70 % die Unangemessenheit des Vorhabens in Bezug
auf das Kongruenzgebot. Die Warengruppe Bekleidung er-
fährt mit dem geplanten Vorhaben einen Verkaufsflächenzu-
wachs von rund 59 %. In der Warengruppe Schuhe und Le-
derwaren wird mehr als doppelt so viel Verkaufsfläche und in
der Warengruppe Glas, Porzellan annähernd so viel Ver-
kaufsfläche neu entstehen, wie derzeit in Helmstedt vorhan-
den ist. Bei der Warengruppe Glas, Porzellan kommt er-
schwerend hinzu, dass lediglich 260 m² Verkaufsfläche und
bei der Warengruppe Schmuck 150 m² Verkaufsfläche in der
Innenstadt Helmstedts vorhanden sind, wobei es sich über-
wiegend um inhabergeführte Betriebe handelt. Damit würde
die Verkaufsfläche im aperiodischen Bedarf von derzeit 1,89
qm/Einwohner auf 2,30 qm/Einwohner ansteigen. Schließlich
würden nach den Berechnungen des Unternehmens (CIMA)
89 % des Umsatzes außerhalb des Verflechtungsbereiches
des Mittelzentrums generiert werden.

Diesen Erkenntnissen steht die Überschreitung des Einzugs-
bereichs des geplanten Vorhabens gegenüber dem Verflech-
tungsbereich des Mittelzentrums quasi „auf die Stirn ge-
schrieben“.

Somit steht fest, dass Ihre Planung auch gegen die regional-
planerische Festlegung des Kongruenzgebotes verstößt.

c) Beeinträchtigungsverbot

Schließlich verstößt Ihre Planung auch gegen das Beeinträchtigungsverbot in Ziff. 2.3.03 Satz 19 LROP sowie gegen die gleichlautende Ziff. II 2.1 (3) im RROP. Die Festlegung lautet:

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Das OVG Niedersachsen hat sich in seinem Urteil vom 15.03.2012 (Az.: 1 KN 152/10 Rn. 164 ff.) ausführlich mit dem Beeinträchtigungsverbot auseinandergesetzt und der entsprechenden Regelung des LROP und damit auch dem Beeinträchtigungsverbot des gleichlautenden RROP formellen und materiellen Zielcharakter zugesprochen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat zur Frage der Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes festgestellt:

„In Übereinstimmung mit Bundesrecht ist das Oberverwaltungsgericht davon ausgegangen, dass schädliche Auswirkungen i. S. d. 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Schutzzweck des 34 Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung städtebaulich „nachhaltiger“ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Urteil vom 11. Oktober 2007, 4 C 7.07).“

Diese Ausführungen hat sich das OVG Niedersachsen in dem vorzitierten Urteil zu eigen gemacht und sodann ausgeführt:

„Ergänzend kann die Rechtsprechung zu § 2 Abs. 2 BauGB berücksichtigt werden, die allerdings primär die Abwägungsrelevanz von Kaufkraftabflüssen betrifft und nicht direkt die Grenze der wesentlichen Schädigung. Diese Abwägungsbedeutsamkeit beginnt – das ist allerdings stets vorbehaltlich der Besonderheiten des Einzelfalles zu betrachten und gilt

dementsprechend nur als „Fausiformel“ - sortimentsspezifisch bei 10% Kaufkraftabzug (Senatsbeschluss vom 30.11.2005 - 1 ME 172/05 -, ZfBR 2006, 168 = NVwZ-RR 2007, 7; vgl. zur Schädigungsmöglichkeit bei 10%: BVerwG, B. v. 22.12.2009 - 4 B 25.09 -, BRS 74 Nr. 9; BVerwG, B. v. 3.8.2011 - 4 BN 15.11 -, ZfBR 2011, 777 = BauR 2012, 204, juris-Rn. 8 f) oder Überschreitung der Flächengrenzen des § 11 BauNVO durch das Vorhaben: vgl. Dürr, in: Brügemann, a. a. O. § 34 Rn. 106a) und reicht bis 30% (zur Zulässigkeit des Kaufkraftabzugs als Kriterium der Beeinträchtigung: Ernst, Standortsteuerung durch Landesplanung und kommunale Bauleitplanung: hoheliche Einflussnahme auf die Standortwahl Privater, dargestellt am Beispiel der FOC, S. 123 f; BVerwG, B. v. 3.8.2011 - 4 BN 15.11 -, ZfBR 2011, 777 = BauR 2012, 204, juris-Rn. 7).“

Neben der Rechtsprechung des OVG Niedersachsen und dem Bundesverwaltungsgericht gibt auch der Materialienband zum LROP Aufschluss darüber, wann ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot zu bejahen ist. Danach sind hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots ebenso wie beim Kongruenzgebot die Verkaufsflächengröße und die Differenzierung des Warensortiments, unter anderem nach periodischem und aperiodischem Bedarf, wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroßprojekts.

Somit ist zu prüfen, ob von dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei steht aus raumordnerischer Sicht unter anderem die durch das Einzelhandelsvorhaben bewirkte Umsatzumverteilung im Vordergrund.

Nach diesen Maßstäben verletzt das Planvorhaben das Beeinträchtigungsverbot, weil durch das Vorhaben die Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie der zentralen Versorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigt werden.

Selbst nach der als Abwägungsgrundlage zu werten Teilen unvollständigen Materialsammlung der CIMA liegen die Auswirkungen des OOC-Vorhabens zu großen Teilen über 10%. Für die Warengruppen insgesamt ermittelt die CIMA in ihrer Materialsammlung eine Umsatzumverteilungsquote von 12 %, in der Stadt Hermsdorf bis zu 12,9 %.

Noch erheblichere Umsatzumverteilungen ergeben sich, betrachtet man die Umsatzumverteilungsquoten differenziert nach einzelnen Sortimentsgruppen. Dies ist geboten: Das OVG Niedersachsen hat zuletzt in seiner Entscheidung vom 15.03.2012 (Az.: 1 KN 152/10 Rn. 188) die überwiegende Auffassung in der Literatur bestätigt, wonach Kaufkraftabflüsse nach Sortimenten getrennt zu betrachten sind.

In der Warengruppe Bekleidung ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungsquoten. Sie liegen bei 12,3 % in der Helmstedter Innenstadt und bei 13,1 % in Hermdorf.

Diese Umsatzumverteilungen sind im vorliegenden Fall als wesentliche Beeinträchtigung zu qualifizieren. Zwar hatte das OVG Niedersachsen in seiner Entscheidung vom 15.03.2012 (Az.: 1 KN 152/10 Rn. 207) ähnliche Umsatzumverteilungsquoten für noch vereinbar mit dem Beeinträchtigungsverbot gehalten. Jedoch hat es deutlich gemacht, dass es entsprechend den Erläuterungen im RROP insoweit auf eine Betrachtung der individuellen Umstände ankommt. Zu prüfen ist demnach insbesondere, ob die vorhandenen Betriebe in guter zentraler Lage einen Umsatzrückgang verkraften könnten.

Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Umsatzumverteilungsquote für den Innenstadtbereich der Stadt Helmstedt fraglich. Lediglich drei sog. Ankerbetriebe sind in der Innenstadt von Helmstedt ansässig. Bereits jetzt ist dort die Flächenproduktivität gering und liegt an der Grenze zur Unwirtschaftlichkeit. So werden in einem Kaufhaus in der Helmstedter Innenstadt nach meinen Recherchen weniger als 1000,00 €/m² erwirtschaftet. Die CIMA-Materialsammlung äußert sich hierzu nicht. Das erweist sich im Hinblick darauf besonders problematisch, als bereits das regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig, Analysebericht 2008, auf Seite 57 feststellt, dass in der Helmstedter Innenstadt ein ständig voranschreitender Trading-down-Prozess zu beobachten sei. Angesichts dieser bereits jetzt sub-optimalen Lage der Helmstedter Innenstadt sind die erwarteten Umsatzumverteilungsquoten als wesentliche Beeinträchtigung einzustufen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung durch das Planvorhaben ist auch im Hinblick auf die übrigen umliegenden Städte und Gemeinden zu erwarten, die infolge des Planvorhabens mit einer Umsatzumverteilung von teilweise deutlich über 10 % zu rechnen haben.

Dies gilt umso mehr, weil die im CIMA-Bericht dargestellten Auswirkungen keine ausreichende Grundlage für die Beurteilungen der Auswirkungen des OOC darstellt. Tatsächlich dürfte von wesentlich erheblicheren Auswirkungen ausgegangen werden.

Dies liegt insbesondere darin begründet, dass die CIMA ihrer Analyse eine ungewöhnlich geringe Flächenproduktivität des OOC zugrunde gelegt hat. Üblicherweise werden die Factory-Outlet-Center und Designer-Outlet-Center durchweg mit Auslastungen von um die EUR 4.000,00 pro Quadratmeter prognostiziert. Die von der CIMA zugrunde gelegte Flächenproduktivität in einer Spanne von EUR 2.750,00 m² pro Verkaufsfläche bis zu EUR 3.500,00 m² Verkaufsfläche als „worst case“ liegt deutlich unter diesen Werten, ohne dass diese Annahme eine plausible Begründung zur Seite gestellt wird. Insbesondere trifft es nicht zu, dass FOC's und DOC's lediglich im Hinblick auf die jeweiligen Spitzenbetriebe mit einer höheren Flächenproduktivität prognostiziert werden. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die CIMA einen zu geringen Wert für die Flächenproduktivität zugrunde gelegt hat und tatsächlich die zu erwartenden Auswirkungen erheblicher ausfallen dürften, als von der CIMA dargestellt.

III. Rechtsfolge Ermessen

Die Untersagung erfolgt auch in pflichtgemäßem Ermessen. Die Bedeutung der betroffenen Ziele der Raumordnung überwiegen das Interesse der Stadt Holmstedt an der ungehinderten Ausübung ihrer Planungshoheit. Liegen – wie hier – die Voraussetzungen der unbefristeten Untersagung vor, kann die Raumordnungsbehörde entscheiden, ob sie von dieser Möglichkeit Gebrauch macht. Dabei hat sie die Bedeutung des Ziels und den Grad seiner Beeinträchtigung durch die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme zu berücksichtigen und namentlich die kommunale Planungsfreiheit der betroffenen Kommune in den Blick zu nehmen.

1. Verhältnismäßigkeit

a) Planungshoheit der Stadt Holmstedt

Die Stadt Holmstedt ist als Trägerin der kommunalen Planungshoheit landesplanerischen und regionalplanerischen Zielvorgaben nicht einschränkungslos ausgesetzt. Die Entscheidung zum Erlass der Untersagungsverfügung muss daher insbesondere durch die Bedeutung dieser Zielvorgaben und den Grad ihrer Beeinträchti-

gung durch die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme gerechtfertigt sein.

b) Bedeutung der verletzten Ziele der Raumordnung

Das mit den verletzten Festlegungen des RROP /LROP verfolgte Planungsziel, die Zentren vor nicht raumvertraglichem Kaufkraftabfluss und damit einhergehenden Leerständen zu schützen und deren Funktionsfähigkeit in Hinblick auf deren Versorgungsfunktion zu bewahren, ist bereits in § 2 Nr. 3 ROG vorgezeichnet. Gleichmaßen fordert § 2 Nr. 3 ROG von den Planungsbehörden, die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Gemeindliche Planungen zur Verwirklichung von Einzelhandelsgroßvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind geeignet, diesen Zielen mit nachhaltigen Folgen für die räumliche Entwicklung in dem betroffenen Planungsraum zuwider zu laufen. Einschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit können vor diesem Hintergrund gerechtfertigt sein.

Dies gilt insbesondere im Großraum Braunschweig. Bereits infolge der Bestanderfassung 2003/2004 für das Regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig (Seite 23) wurde festgestellt, dass viele Grundzentren in der Region ihre raumordnerisch zugeordneten Versorgungsfunktionen nicht mehr in vollem Umfang nachkommen können. Wie die Bestandsaktualisierung ergeben hat, hat sich seitdem die Situation nicht wesentlich verbessert. Einer Vertiefung der Defizite durch Ansiedlung von zentrenrelevanten Großvorhaben an peripheren Standorten muss daher mit Nachdruck entgegengewirkt werden.

Soweit auch auf die Beeinträchtigung des Innenstadtbereichs der Stadt Helmstedt selbst abgestellt wird, ist insoweit in Rechnung zu stellen, dass die innergemeindliche Kaufkraftverteilung grundsätzlich in der Verantwortung der Gemeinde selbst steht. Anderes gilt jedoch dann, wenn die Gemeinde aufgrund der durch das Vorhaben eintretenden Veränderungen nicht mehr in der Lage ist, die ihr zugewiesene *raumordnerische Funktion* zu erfüllen. Dies besteht im Hinblick auf die Stadt Helmstedt zu befürchten.

Die Stadt Helmstedt ist ein Mittelzentrum. Ausweislich Ziff. 2.2 03 Satz 3 LROP sind dort zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern. Bereits jetzt sind jedoch lediglich drei Ankerbetriebe mit dem Kernsortiment Bekleidung in

Helmstedt ansässig. Bereits jetzt ist dort die Flächenproduktivität gering und liegt an der Grenze zur Unwirtschaftlichkeit. Eine zusätzliche Konkurrenz durch das OOC wäre daher für die zentralörtliche Funktion bereits kurzfristig nur schwer zu verkraften.

Die Stadt Helmstedt erhält seit langem Städtebauförderungsmittel. In der Programmanmeldung hat sie selbst als Sanierungsziel u.a. die Stärkung/ Wiederbelebung der Helmstedter Innenstadt und die Verhinderung von Verödung und Leerstand angegeben. Dieses mit massivem öffentlichem Fördermitteleinsatz unterstützte Sanierungsziel würde durch das OOC konterkariert.

Zudem hat die CIMA im Jahr 2008 im Analysebericht für das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept „Großraum Braunschweig“ (siehe Seite 57) in der Innenstadt von Helmstedt einen ständig voranschreitenden Trading-down-Prozess sowie eine deutliche Leerstandsproblematik beobachtet. Der Bericht formulierte bereits damals als Empfehlung an die Stadt Helmstedt, mit der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in peripheren Lagen restriktiv umzugehen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die seit Jahren zu beobachtenden Auswirkungen des demografischen Wandels im Großraum Braunschweig und besonders im Landkreis und der Stadt Helmstedt. Nachdem bereits in den letzten 15 Jahren z.T. gravierende Bevölkerungsschrumpfungs- und Alterungsprozesse dokumentiert sind, erwartet die Prognose der NBank (2009) in der Perspektive 2009 bis 2030 für den Landkreis Helmstedt einen Bevölkerungsrückgang von -24% und für die Stadt Helmstedt im gleichen Zeitraum von - 28%. Der damit verbundene Umsatzrückgang in der gesamten Region ist bei der Beurteilung der Einzelhandelsentwicklung und insbesondere bei geplanten Neuansiedlungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit in den Blick zu nehmen.

c) Keine Unverhältnismäßigkeit im Übrigen

Schließlich ist auch im Hinblick auf die Tatsache, dass Ihr Planvorhaben in mehrfacher Hinsicht gegen Ziele der Raumordnung verstößt, eine Untersagungsverfügung nicht unverhältnismäßig. Überdies ist in Rechnung zu stellen, dass Ihnen die Planung, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln nicht pauschal verboten wird. Ich weise hierbei u.a. darauf hin, dass die Stadt Helmstedt eine vertragliche Verpflichtung (Raumordnerischer Ver-

trag vom 10.03.2010) eingegangen ist, ein Raumordnungsverfahren durchzuführen mit dem Ziel zu untersuchen, unter welchen Bedingungen die Ansiedlung des OOC im Plangebiet mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar wäre bzw. wie eine raumverträgliche Entwicklung des Standortes erfolgen kann. Die Stadt Helmstedt hat jedoch erklärt, dieser vertraglichen Verpflichtung nicht nachkommen zu wollen. Das Mittel der Untersagung erscheint daher auch aus diesem Grund geboten und verhältnismäßig.

Selbstens der Stadt Helmstedt wurden im Übrigen keine Gesichtspunkte vorgetragen, die zu einer anderen Beurteilung hätten führen könnten.

C. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Braunschweig, Am Wendentor 7, 38100 Braunschweig schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage wäre gegen den Zweckverband Großraum Braunschweig (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 VwGO, § 8 Abs. 2 NAG-VwGO) zu richten.

Hinweis

Der Rechtsbehelf hat gemäß § 14 Abs. 3 ROG keine aufschiebende Wirkung. Beim o.a. Gericht kann jedoch nach § 80 Abs. 5 der Verwaltungsgerichtsordnung ein Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gestellt werden.

Fundstellen, Abkürzungen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes v. 31.7.2009 (BGBl. I S.2585)
- Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) vom 18.7.2012 (Nds. GVBl. S. 252)
- Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 18.7.1994 (Nds. GVBl. S. 317), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.9.2012 (Nds. GVBl., S. 350)
- Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.3.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.7.2012 (BGBl. I S. 1577)
- Nds. GVBl. = Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
- BGBl. I = Bundesgesetzblatt Teil I

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Palandt', followed by a long, sweeping horizontal line that extends to the right.

Palandt
(Erster Verbandsrat)

Anlage 2 zur Stellungnahme Stadt Wolfsburg vom 11.03.2013



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

FOC Helmstedt - B-Planverfahren

Gutachterliche Stellungnahme

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. D. Acocella
Dr. rer.pol. Urs Christoph Först

Lörrach, 22.02.2013

Teichstraße 14 • 79539 Lörrach • T 07621 91550-0 • F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 • 44135 Dortmund • T 0231 534555-0 • F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 • 90403 Nürnberg • T 0911 817676-42 • F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de • www.dr-acocella.de



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. INTEGRATIONSGEBOT	1
3. PLANVORHABEN	3
3.1 FOC ODER GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL?	3
3.2 ZULÄSSIGE UND UNTERSUCHTE SORTIMENTE	3
3.2.1 Bekleidung	3
3.2.2 Schuhe/ Lederwaren/ Sportartikel	4
3.2.3 Sonstige zulässige Sortimente	4
3.3 FLÄCHENLEISTUNG	5
4. GRUNDDATEN/ HINTERGRUNDDATEN	7
4.1 IST-SITUATION HELMSTEDT	7
4.2 BERÜCKSICHTIGUNG ANSTEHENDER ÄNDERUNGEN	7
4.3 PASSANTENBEFRAGUNG/ KENNZEICHENERFASSUNG 2010	8
4.4 EINZUGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSTÄDTE	8
5. BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT	9
5.1 ABLEITUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN: HUFF-MODELL	9
5.2 UMSATZUMVERTEILUNGEN	9
5.3 BEWERTUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN	10
6. EINZELASPEKTE	11
7. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN ERGEBNISSE	12



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Helmstedt ist die Ansiedlung eines FOC vorgesehen. Dazu führt die Stadt ein B-Planverfahren nach § 13a BauGB durch¹.

Von CIMA wurde 2010 eine "Materialsammlung zum Raumordnungsverfahren" vorgelegt², die 2012 aktualisiert wurde³.

Am B-Planverfahren ist die Stadt Wolfsburg beteiligt worden.

Die Stadt Wolfsburg hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung beauftragt, eine Einschätzung des Vorhabens hinsichtlich möglicher Zielverstöße abzugeben und weitere Hinweise zum B-Planverfahren zu geben.

2. INTEGRATIONSGEBOT

CIMA hat das Integrationsgebot nicht thematisiert – obwohl für den Fachmarktstandort Hermsdorf ausgeführt wird, dieser sei städtebaulich nicht integriert⁴.

CIMA weist allerdings explizit darauf hin, dass der Planstandort im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig als regional bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt ausgewiesen sei⁵. CIMA weist jedoch nicht darauf hin, dass diese Ausweisung eine Ausnahme vom Integrationsgebot nur für die Ansiedlung von "Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht Innenstadtrelevanten Kernsortimenten"⁶ ermöglicht. Bei den vorgesehenen Sortimenten handelt es sich hingegen um zentrenrelevante Sortimente.

¹ Stadt Helmstedt erstellt durch Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig: Bebauungsplan Nr. B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt", Stand: § 13a i.V.m. § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB; Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt erstellt durch Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig: Begründung zum Bebauungsplan "Ostfalen Outlet Helmstedt", Stand: 12/ 2012, §§ 13a/ 3 (2)/ 4 (2) BauGB.

² CIMA: Ostfalen Outlet Center in Helmstedt - Materialsammlung zum Raumordnungsverfahren - Endbericht für den Auftraggeber, Lüneburg, 02.09.2010.

³ CIMA: Ansiedlung eines Ostfalen Outlet Centers in Helmstedt - Aktualisierung der Materialsammlung zum Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung veränderter raumordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen, Lüneburg, 11.09.2012.

⁴ CIMA 2010 und 2012, a.a.O., jeweils S. 27.

⁵ CIMA 2010, a.a.O., S. 47; CIMA 2012, a.a.O., S. 39.

⁶ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 - Beschreibende Darstellung, Braunschweig 2008, Kap. II, Plansatz 2.1 (9).



In der B-Planbegründung wird zwar ausgeführt, das Plangebiet liege in städtebaulich integrierter Lage⁷.

Dagegen sprechen allerdings die folgenden Aspekte:

- "Das Plangebiet ... liegt ca. 2,0 km nordwestlich des Stadtzentrums und grenzt an das Gewerbegebiet Emmerstedt. Es befindet sich direkt an der Landesstraße L 644, eine wichtige Ein-/ Ausfallstraße Helmstedts zum Stadtzentrum"⁸,
- es handelt sich um eine ehemals industriell genutzte Baufläche⁹,
- die Planaufstellung erfolge "um im Gewerbegebiet Emmerstedt am nordwestlichen Stadtrand Helmstedts ein Designer-Outlet-Centrum ansiedeln zu können"¹⁰,
- das im Osten angrenzende "Gewerbegebiet Schwalbenbreite"¹¹,
- "nordöstlich des Standortes befindet sich ein Wald"¹²,
- Umgebung "durch gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen geprägt ... ferner Wohnnutzungen"¹³,
- Darstellung im RROP 2008 als regionalbedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt für nicht innenstadtrelevante Kernsortimente (s.o.),
- lt. F-Plan Industriegebiet¹⁴,
- verkehrliche Anbindung¹⁵.

Damit ist das Integrationsgebot u.E. verletzt. Da es sich um eine Zielverletzung handelt, ist das Vorhaben im B-Planverfahren ohne Zielabweichungsverfahren nicht genehmigungsfähig.

⁷ B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 1.1 (S. 5f.).

⁸ B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 1.0; vgl. auch ebd. Ziff. 2.0 (S. 13).

⁹ B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 1.1 (S. 5) sowie Ziff. 1.2 (S. 6).

¹⁰ B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 1.3 (S. 8).

¹¹ B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 1.2 (S. 6).

¹² B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 1.3 (S. 8).

¹³ B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 1.2 (S. 6).

¹⁴ B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 1.2 (S. 5) sowie Ziff. 2.0 (S. 13).

¹⁵ B-Planbegründung, a.a.O., z.B. Ziff. 1.0 (S. 3); Ziff. 1.1 (S. 4), Ziff. 1.3 (S. 10) sowie Ziff. 2.0 (S. 13).



3. PLANVORHABEN

3.1 FOC oder großflächiger Einzelhandel?

Es ist überraschend, dass der Begriff FOC in der Materialsammlung 2010 nicht vorkommt: Lediglich im Titel heißt es "Ostfalen Outlet Center". Später wird dann die "Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel" als Untersuchungsgrundlage dargestellt¹⁶.

In der Aktualisierung von 2012 wird dann allerdings das Vorhaben, wie auch im B-Plan, als DOC bezeichnet¹⁷.

Dies überrascht, nachdem CIMA bei der Beurteilung der Gutachten von GfK Prisma 2006 noch ausführlich auf die Kennzeichen eines FOC eingegangen war¹⁸.

Da ein FOC angestrebt wird, sollte dargelegt werden, wie dies auch rechtlich gesichert werden soll (z.B. durch städtebaulichen Vertrag, Kontrolluntersuchungen): Im B-Plan wird hierauf nicht eingegangen.

3.2 Zulässige und untersuchte Sortimente

3.2.1 Bekleidung

CIMA verwendet – zumindest in der Materialsammlung 2010 – die Begriffe Textilien und Bekleidung synonym¹⁹.

Üblicherweise umfassen Textilien mehr als nur Bekleidung/ Wäsche.

Im B-Plan wird allerdings nur Bekleidung festgesetzt²⁰, so dass sich hieraus keine Ungenauigkeiten ergeben.

¹⁶ CIMA 2010, a.a.O., z.B. S. 4.

¹⁷ CIMA 2012, a.a.O., S. 4; B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 2.1 (S. 13); B-Plan, textliche Festsetzungen, Ziff. 1.

¹⁸ Schreiben CIMA an den Zweckverband Großraum Braunschweig; Hinweise zur Plausibilität der GfK-Prisma-Gutachten zum DOC in Helmstedt.

¹⁹ Vgl. z.B. CIMA 2010, a.a.O., S. 43, wo im Titel "Textilien" verwendet wird, im Text hingegen "Bekleidung, Wäsche". In der Fassung von 2012 findet sich an der entsprechenden Stelle (S. 35) im Titel hingegen der Begriff "Bekleidung".

²⁰ B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 2.1 (S. 14); B-Plan, textliche Festsetzungen, Ziff. 1.1 sowie 3.2.



3.2.2 Schuhe/ Lederwaren/ Sportartikel

Entsprechend den Festsetzungen im B-Plan sind 2.000 qm Verkaufsfläche (VKF) Schuhe/ Lederwaren/ Sportartikel zulässig²¹.

CIMA hat hingegen nur den Bereich Schuhe/ Lederwaren untersucht - auch wenn in der Darstellung des Vorhabens 2010 zunächst ausschließlich Schuhe dargestellt wurden²² und in der aktuellen Zusammenstellung bei der Darstellung der Umverteilungen nur noch auf Schuhe abgestellt wird²³.

Nicht untersucht wurden von CIMA hingegen Sportartikel.

Da der B-Plan ein Angebot von Sportartikeln auf bis zu 2.000 qm VKF ermöglicht, stellt dies eine fehlende Übereinstimmung der Festsetzungen im B-Plan mit dem zugrunde liegenden Gutachten dar.

Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots im Bereich Sportartikel kann somit nicht ausgeschlossen werden; der B-Plan ist hier nicht hinreichend begründet.

3.2.3 Sonstige zulässige Sortimente

Die Argumentation von CIMA, nur Bekleidung und Schuhe seien zu untersuchen, da sonstige Sortimente nur auf 10% der Gesamtfläche, d.h. auf 990 qm VKF angeboten werden dürfen, und sich diese Fläche auf mehrere Sortimente aufteilen wird²⁴, kann nicht überzeugen.

Entsprechend den Festsetzungen im B-Plan sind auf dieser Fläche "Haus- und Heimtextilien/ keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck/ kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel, Genussmittel, elektronische Artikel" zulässig²⁵. Mit einer solchen Festsetzung ist nicht ausgeschlossen, dass die gesamten 990 qm VKF mit nur einem Sortiment, z.B. Uhren/ Schmuck, belegt werden.

²¹ B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 2.1 (S. 14); B-Plan, textliche Festsetzungen, Ziff. 3.1 sowie 3.2.

²² CIMA 2010, a.a.O., S. 4; später aber Schuhe/ Lederwaren.

²³ CIMA 2012, a.a.O., S. 36.

²⁴ CIMA 2010, a.a.O., S. 8; CIMA 2012, a.a.O., S. 9.

²⁵ B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 2.1 (S. 14); B-Plan, textliche Festsetzungen, Ziff. 3.2; B-Plan, textliche Festsetzungen, Ziff. 1.1 sowie 3.2.



Die Auswirkungen eines Angebots von 990 qm VKF Uhren/ Schmuck wurden aber nicht hinsichtlich der Verträglichkeit untersucht; ebenso wenig wie eine Belegung mit einem der anderen Sortimente.

Ebenfalls nicht untersucht wurden die lt. B-Plan zulässigen Heimwerkergeräte mit Zubehör, für die ebenfalls 990 qm VKF als Obergrenze festgesetzt werden²⁶.

Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots kann somit auch für den Bereich der sonstigen zulässigen Sortimente nicht ausgeschlossen werden; der B-Plan ist auch hier nicht hinreichend begründet.

3.3 Flächenleistung

CIMA verweist zunächst auf eine Flächenleistung von 2.750 €/ qm VKF als "Grenze der Wirtschaftlichkeit"²⁷. Dieser Wert, der 2012 als "moderate case" bezeichnet wird²⁸, erscheint nicht relevant und soll wohl nahe liegen, die als "worst case" bezeichnete Flächenleistung von 3.500 €/ qm VKF sei hoch, weil der entsprechende Wert um mehr als ein Viertel höher liegt.

Allerdings meinte CIMA 2010, mittelfristig sei eine Flächenleistung von 3.300 €/ qm VKF zu erwarten²⁹, zwischenzeitlich hat CIMA diesen Wert auf 3.000 €/ qm VKF abgesenkt³⁰; der als worst case bezeichnete Wert liegt nur rd. 6% über der Erwartung von 2010 bzw. um knapp 17% über der Erwartung von 2012.

Werden die von CIMA angegebenen mittelfristigen Umsatzerwartungen mit früheren Äußerungen von CIMA verglichen, so überrascht es, warum keine höhere Flächenleistung erwartet werden sollte. Bei der Beurteilung der Gutachten von GfK Prisma 2006 hatte CIMA noch angegeben, dass nach Einschätzung von CIMA und BBE eine Flächenleistung von 4.000 bis 6.000 €/ qm VKF anzusetzen sei³¹. Dabei hatte CIMA auch darauf verwiesen, dass der innerstädtische Einzelhandel eine Flächenleistung von 3.900 €/ qm VKF erreiche.

²⁶ B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 2.1 (S. 14); B-Plan, textliche Festsetzungen, Ziff. 3.2; B-Plan, textliche Festsetzungen, Ziff. 1.1 sowie 3.2.

²⁷ CIMA 2010, a.a.O., S. 7; CIMA 2012, a.a.O., S. 8.

²⁸ CIMA 2012, a.a.O., S. 8.

²⁹ CIMA 2010, a.a.O., S. 7.

³⁰ CIMA 2012, a.a.O., S. 8.

³¹ Vgl. hierzu und zum Folgenden CIMA 2006, a.a.O., S. 3.



Bedauerlicherweise hat CIMA Angaben zu Verkaufsfläche und Umsatz in der Innenstadt von Helmstedt nicht ausgewiesen, sondern lediglich - darüber hinaus veraltete (vgl. Kap. 4.1) - gesamtstädtische Werte³², so dass die aktuelle Flächenleistung nicht ermittelt werden kann. Die von CIMA ausgewiesene gesamtstädtische Flächenleistung von 2.985 €/ qm VKF ist als Vergleich nicht geeignet, weil hierin auch die wenig produktiven Angebote wie baumarktspezifische Sortimente, die in Helmstedt eine herausragende Rolle spielen³³, enthalten sind.

CIMA behauptet zwar, dass selbst bei höheren Flächenleistungen in Modellrechnungen keine gravierenden regionalen Auswirkungen festzustellen waren³⁴. Allerdings wird nicht klar, warum dann nicht eine Flächenleistung angesetzt wurde, die CIMA - zumindest früher - für adäquat hielt.

Darüber hinaus ist die Tatsache, dass "keine gravierenden regionalen Auswirkungen festzustellen [waren]"³⁵ nicht gleichbedeutend mit der Aussage, es komme nicht zu einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbots: Neben den von CIMA thematisierten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche wäre dafür auch zu untersuchen, ob die zentralörtliche Funktion wesentlich beeinträchtigt wird (vgl. dazu auch Kap. 5.3).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Zugrundelegung einer - früher auch von CIMA für adäquat gehaltenen - deutlich höheren Flächenleistung auch deutlich höhere Umverteilungen ausgelöst würden. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots kann somit auch bei den untersuchten Sortimenten nicht ausgeschlossen werden; der B-Plan ist auch hier nicht hinreichend begründet.

Da CIMA 2012 die Umverteilungswirkungen sowohl für den "moderate case" als auch für den "worst case" ausgewiesen hat³⁶ und die Flächenleistung im worst case um rd. 27% über derjenigen im moderate case liegt, könnte durch Interpolation überschlägig ermittelt werden, wie sich die Umverteilungen ändern würden, wenn eine Flächenleistung von 4.000 bzw. 6.000 €/ qm VKF angesetzt würde: Diese liegt um rd. 14 bzw. 71% über dem worst case und um rd. 45 bzw. 118% über dem moderate case.

³² Vgl. hierzu und zum Folgenden z.B. CIMA 2010, a.a.O., S. 10; CIMA 2012, a.a.O., S. 11.

³³ CIMA 2010, a.a.O., S. 12; die entsprechende Darstellung fehlt in der Materialsammlung 2012.

³⁴ CIMA 2010, a.a.O., S. 7; CIMA 2012, a.a.O., S. 8.

³⁵ Ebd.

³⁶ CIMA 2012, a.a.O., S. 36ff.



4. GRUNDDATEN/ HINTERGRUNDDATEN

4.1 Ist-Situation Helmstedt

Die von CIMA für 2009 dargelegte Ist-Situation in Helmstedt³⁷, die auch in der aktualisierten Zusammenstellung nicht aktualisiert wurde³⁸, ist als veraltet anzusehen. In der Materialzusammenstellung von 2012 findet sich dabei der Hinweis, dass eine Aktualisierung der vorhabenrelevanten Sortimentsgruppen stattfand.

Allerdings erfolgt keine Darstellung des Angebots in Helmstedt wie für die anderen Untersuchungsstädte. Damit ist die Ausgangssituation nicht nachvollziehbar dargestellt.

4.2 Berücksichtigung anstehender Änderungen

CIMA hatte bei der Beurteilung der Gutachten von GfK Prisma 2006 ausführlich darauf hingewiesen, dass Planungen von GfK Prisma nicht ausreichend berücksichtigt worden seien³⁹.

Vor diesem Hintergrund ist unklar, warum die anstehende Erweiterung des DQW⁴⁰ nicht berücksichtigt wurde.

Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, da CIMA 2006 darauf hingewiesen hatte, dass Kaufkraft aus östlich von Helmstedt gelegenen Städten und Gemeinden nicht mehr bindbar sei⁴¹.

In Bezug auf Wolfsburg könnte damit gefolgert werden, dass auch Kaufkraft aus den nordwestlich von Helmstedt gelegenen Städten und Gemeinden nicht mehr bindbar sei.

³⁷ CIMA 2010, a.a.O., S. 10ff.

³⁸ Hierzu und zum Folgenden CIMA 2012, a.a.O., S. 11f.

³⁹ CIMA 2006, a.a.O., S. 1.

⁴⁰ CIMA 2010 und 2012, a.a.O., jeweils S. 16. Überraschenderweise wird dabei in der aktuellen Materialzusammenstellung nicht mehr darauf hingewiesen, dass sich der Standort des DQW "am Rande der Innenstadt" befindet.

⁴¹ CIMA 2006, a.a.O., S. 1.



4.3 Passantenbefragung/ Kennzeichenerfassung 2010

In der Fassung von 2010 hatte CIMA die Ergebnisse einer Passantenbefragung/ Kennzeichenerfassung am 27.08.2010 dargestellt⁴².

CIMA führt nicht aus, wozu diese dienen soll, zur Ableitung eines Einzugsgebietes erschiene es methodisch fragwürdig, als Grundlage eine Erfassung an nur einem Tag im Sommer heranzuziehen.

4.4 Einzugsbereich und Untersuchungsstädte

CIMA gibt als Einzugsbereich einen "modifizierten 30-Minuten-Fahrzeitradius" an⁴³. Unklar bleibt, welche Modifikation vorgenommen wurde.

Dabei geht das von CIMA dargestellte Einzugsgebiet weit über eine 30-Minuten-Radius hinaus (z.B. Salzgitter - Helmstedt 39 Minuten, Oschersleben - Helmstedt 36 Minuten, Haldensleben - Helmstedt 34 Minuten, Wendeburg - Helmstedt 33 Minuten⁴⁴). Worauf das von CIMA dargestellte Einzugsgebiet basiert (Erfahrungswerte vergleichbarer Vorhaben, Kundenherkunftserfassungen in Helmstedt ...) wird nicht angegeben. Unsere veröffentlichte Untersuchung zum DOW⁴⁵ hat CIMA nicht erwähnt.

Weiter führt CIMA aus, das Einzugsgebiet sei "relativ weitgreifend" gewählt worden, "um die regionalen Auswirkungen angemessen untersuchen zu können"⁴⁶.

Bei der Ableitung von Umverteilungswirkungen hat ein großes Einzugsgebiet allerdings eine "Verwässerung" der Auswirkungen zur Folge.

Würde das Einzugsgebiet kleiner gewählt, würden sich höhere Umverteilungen ergeben.

Dabei sollte eine sinnvolle Auswahl der Untersuchungsstädte getroffen werden, um nicht durch eine zu große Anzahl wiederum einen Verdünnungseffekt zu erzeugen. CIMA hat hingegen auch Grundzentren und die Gemeinde Hermsdorf (ohne zentralörtliche Funktion) in die Untersuchung mit einbezogen.

⁴² CIMA 2010, a.a.O., S. 30ff.

⁴³ CIMA 2010 und 2012, a.a.O., jeweils S. 13.

⁴⁴ Google Maps.

⁴⁵ Stadt Wolfsburg/ Zweckverband Großraum Braunschweig/ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz u. Landesentwicklung: Evaluation zur Wirkung der Designer outlets Wolfsburg - Ergebnisbericht Oktober 2010, erstellt durch das Büro Dr. Acocella.

⁴⁶ CIMA 2010 und 2012, a.a.O., jeweils S. 13.



Wie bereits dargelegt (Kap. 4.2), hat CIMA nicht thematisiert, was die Beschränkung des Einzugsbereichs nach Osten und Nordwesten für die Umverteilungen bedeutet.

5. BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

5.1 Ableitung der Umsatzumverteilungen: Huff-Modell

Bei der Darstellung der Methodik führt CIMA zum Huff-Modell aus, in dieses gingen "geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren" ein⁴⁷.

Unklar bleibt, in welcher Weise diese Faktoren - über die Zeitdistanz hinaus - in das Modell eingehen.

5.2 Umsatzumverteilungen

Die Darstellung der Umsatzumverteilungen erfolgt für die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Einzelhandelsstandorte - nicht aber für jede Stadt, was für die Beurteilung einer möglichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion erforderlich wäre (vgl. dazu Kap. 5.3).

Entsprechend den von CIMA abgeleiteten Umsatzumverteilungsquoten sollen die Auswirkungen auf Hermsdorf größer sein als diejenigen auf die Einzelhandelsstandorte in der Standortgemeinde Helmstedt⁴⁸ - obwohl die Entfernung 25 Minuten beträgt⁴⁹. Dieses Ergebnis ist in keiner Weise nachvollziehbar (bzw. in hohem Maße erklärungsbedürftig).

Eine möglich Erklärung könnte sein, dass CIMA unterstellt, dass die Betriebstypen bei der Ermittlung der Auswirkungen von Bedeutung sind. Das könnte auch erklären, warum CIMA bei der Erfassung des Angebots eine Betriebstypendifferenzierung vorgenommen hat⁵⁰.

Dies wäre aus unserer Sicht allerdings ein falscher Ansatz: Es gibt keine Begründung für stärkere/ weniger starke Konkurrenz zu Angeboten in einzelnen Betriebs-

⁴⁷ CIMA 2010, a.a.O., S. 60; CIMA 2012, a.a.O., S. 52.

⁴⁸ CIMA 2010, a.a.O., S. 42ff.; CIMA 2012, a.a.O., S. 34ff.

⁴⁹ Google Maps; lt. B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 1.3 (S. 9) ist der Standort rd. 30 km entfernt; lt. Google Maps beträgt die Entfernung hingegen nur rd. 35km.

⁵⁰ CIMA 2010, a.a.O., S. 56; CIMA 2012, a.a.O., S. 48.



typen - dies ist ökonomisch nicht begründbar: Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt⁵¹.

Sollte das jedoch der Grund sein, warum die Umverteilungen gegen Hermsdorf am höchsten sind, ist nur schwer nachvollziehbar, warum die Umverteilungswirkungen gegen das DOW nicht in ähnlicher Weise nach oben abweichen.

Dass CIMA für Helmstedt lediglich Umverteilungen von maximal 12,3% prognostiziert⁵², nachdem CIMA bei der Beurteilung der Gutachten von GfK Prisma 2006 noch "realistische Verdrängungsquoten weit im zweistelligen Bereich", z.T. über 20% - insbesondere für Innenstadt von Helmstedt - erwartet hatte⁵³, wäre ebenfalls erklärungsbedürftig - auch wenn damals eine größere Dimension zugrunde lag.

5.3 Bewertung der Umsatzumverteilungen

Zunächst ist nicht nachvollziehbar, wie CIMA zu der Aussage gelangt "Die meisten Umsätze stammen aus den Innenstädten von Braunschweig und Wolfsburg. Hierbei handelt es sich um Kaufkraft von Helmstedt, die heute in den Oberzentren gebunden wird."⁵⁴ Damit soll offensichtlich nahegelegt werden, dass es sich dabei um die (gerechtfertigte) Rückholung bisher abfließender Kaufkraft handelt.

Entsprechend den CIMA-Darstellungen zur Ist-Situation in Helmstedt 2009⁵⁵ fließen allerdings aus dem gesamten Einzelhandel (alle Sortimenten) nur 26,9 Mio. € aus der Stadt ab. Dies betrifft neben Schuhe/ Lederwaren zunächst notwendig die Bereiche Elektro/ Unterhaltungselektronik und Sport, in denen 2009 per Saldo Kaufkraft abgeflossen ist⁵⁶.

Die Umverteilungen gegen den Einzelhandel in den beiden Innenstädten addieren sich allerdings bereits auf rd. 11,7 Mio. €⁵⁷.

⁵¹ Anders ließe sich beispielsweise gar nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.

⁵² CIMA 2010, a.a.O., S. 42ff.; CIMA 2012, a.a.O., S. 34ff.

⁵³ CIMA 2006, a.a.O., S. 2.

⁵⁴ CIMA 2010, a.a.O., S. 38. In der Version von 2012 wurde dies umformuliert.

⁵⁵ CIMA 2010, a.a.O., S. 11; CIMA 2012, a.a.O., S. 12.

⁵⁶ CIMA 2010, a.a.O., S. 12; in der aktuellen Materialzusammenstellung fehlt diese Abbildung.

⁵⁷ CIMA 2012, a.a.O., S. 30.



Neben den von CIMA thematisierten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche⁵⁸ wäre für die Beurteilung des FOC nach dem Beeinträchtigungsverbot auch zu untersuchen, ob die zentralörtliche Funktion wesentlich beeinträchtigt wird.

Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots kann somit auch bei den untersuchten Sortimenten nicht ausgeschlossen werden; der B-Plan ist auch hier nicht hinreichend begründet.

Bei der Bewertung der Auswirkungen auf Helmstedt führt CIMA aus, die Angebotsstruktur werde sowohl quantitativ als auch qualitativ aufgewertet, wobei auf den Zentralitätswert im Bereich Schuhe/ Lederwaren hingewiesen wird⁵⁹.

- Warum hier auf den Zentralitätswert von 2009 abgestellt wird, obwohl doch ein aktueller Wert vorliegen muss, ist nicht nachvollziehbar.
- Ein Hinweis auf die erheblichen Kaufkraftzuflüsse im Bereich Bekleidung (Zentralität 189,4%⁶⁰) erfolgt dabei nicht.

6. EINZELASPEKTE

CIMA führt aus, dass "keine städtebaulichen Auswertungen von Leerständen und Baunutzungsrechten im Stadtgebiet von Helmstedt vorgenommen" wurden⁶¹.

Warum dies nicht erfolgte, wird nicht dargelegt.

Wie die im B-Plan festgesetzten Mindestflächen - insgesamt 9.500 qm VKF; mindestens 60% Bekleidung⁶² - durchgesetzt werden sollen, erschließt sich nicht.

- Darf das FOC erst eröffnet werden, wenn 9.500 qm VKF auch belegt sind?
- Wird das FOC geschlossen, wenn die belegte Verkaufsfläche unter den Wert von 9.500 qm bzw. die mit Bekleidungsangeboten belegte Verkaufsfläche unter den Anteil von 60% absinkt?

⁵⁸ Vgl. zu diesem Ergebnis die Zusammenfassungen CIMA 2010, a.a.O., S. 52; CIMA 2012, a.a.O., S. 44.

⁵⁹ Vgl. CIMA 2010, a.a.O., S. 51; CIMA 2012, a.a.O., S. 43.

⁶⁰ Vgl. CIMA 2010, a.a.O., S. 12; in der aktuellen Materialzusammenstellung fehlt diese Abbildung.

⁶¹ CIMA 2010, a.a.O., S. 49 und 50; CIMA 2012, a.a.O., S. 41 und 42.

⁶² B-Plan; textliche Festsetzungen Ziff. 3.1 sowie 3.3.1.

7. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN ERGEBNISSE

Ein POC in Helmstedt am vorgesehenen Standort verstößt u.E. gegen das Integrationsgebot. Da es sich um eine Zielverletzung handelt, ist das Vorhaben im B-Planverfahren ohne Zielabweichungsverfahren nicht genehmigungsfähig.

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot ist auf verschiedene Aspekte hinzuweisen:

- Die durch den B-Plan ermöglichten Sportartikel wurden gutachterlich nicht hinsichtlich ihrer Auswirkungen untersucht. Damit fehlt eine Grundlage für die Beurteilung der Verträglichkeit; der B-Plan ist hier nicht hinreichend begründet.
- Das gleiche gilt für die durch den B-Plan ermöglichten sonstigen Sortimente; der B-Plan ist auch hier nicht hinreichend begründet.
- Selbst in den von CIMA untersuchten Bereichen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren ist eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots nicht auszuschließen:
 - Die angesetzte Flächenleistung entspricht nicht einem worst-case-Ansatz, wie dieser von CIMA früher selbst eingefordert wurde.
 - Das Einzugsgebiet umfasst offensichtlich deutlich mehr als einen 30 Minuten-Radius, was die ermittelten Auswirkungen reduziert.
 - Durch das Einbeziehen von Grundzentren sowie der Gemeinde Harmsdorf (ohne zentralörtliche Funktion) werden die Auswirkungen weiter "verdünnt". Somit ist bei einer Konzentration der Auswirkungen auf zentrale Orte höherer Stufe, wie dies durch einen worst-case-Ansatz berücksichtigt werden sollte, von deutlich höheren relativen Umverteilungen auszugehen.
 - Die hohen Umverteilungswirkungen gegen Harmsdorf sind angesichts der deutlichen Entfernung nicht nachvollziehbar.
 - Mögliche Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion hat CIMA nicht thematisiert.

Damit ist der B-Plan auch hier nicht hinreichend begründet.

Vor diesem Hintergrund erschien eine vertiefte Auseinandersetzung mit Daten zur Ist-Situation und den abgeleiteten Umverteilungen entbehrlich.

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Aufgabenstellung

Die Ostfalen Outlet Center GmbH betreibt in Helmstedt die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit rund 9.990 qm Verkaufsfläche (VKF) am Standort Emmerstädter Straße. Das unter dem Titel "Ostfalen Outlet Center" verfolgte Projekt dient schwerpunktmäßig dem Verkauf von Modeartikeln (Bekleidung, Schuhe) mit Artikeln namhafter Markenhersteller, die nicht zum jeweils aktuellen saisonalen Sortiment gehören. Dabei handelt es sich um B-Ware (Artikel mit kleinen Fehlern), Vorsaison-Überhangware und Retouren vom Handel an den Hersteller. Es weist insoweit typische Merkmale eines Hersteller-Direktverkaufszentrums auf.

Im Jahre 2010 verweigerte der Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB), u. a. mit Hinweis auf den offensichtlichen Zielverstoß zum Kongruenzgebot des LROP Niedersachsen 2008¹, die Einleitung eines dafür als notwendig erachteten Raumordnungsverfahrens². Im Frühjahr 2012 änderten sich die rechtlichen Rahmenbedingungen, nachdem das OVG Lüneburg in einer Entscheidung zu einem geplanten Designer Outlet Center in Garbsen das Kongruenzgebot als verbindliches Ziel der Raumordnung kassierte³. Ein wesentlicher Grund dafür war dessen fehlende Bestimmtheit. Die in der Vorschrift angesprochenen Verflechtungsbereiche zentraler Orte seien im LROP nicht dargestellt und in der im Falle Garbsen relevanten Region Hannover sei dies auch auf Ebene des RROP nicht der Fall.

¹ Vgl. LROP Niedersachsen 2008, Paragraf 2.3 Ziffer 03 Sätze 1 und 2: Verflechtungsbereiche und Warenkontinuum von Einzelhandelsstandorten müssen der zentralen Verflechtungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Verflechtungseinrichtungen und der innergemeinschaftlichen Zentrumstruktur.

² ZGB 21.12.2010

³ OVG Lüneburg 15.03.2012 (1 KN 152/10 und 1 KN 251/10)

BulwienGesa AG

Infolgedessen nahm die Stadt Helmstedt die vorbereitende Bauleitplanung für das Projekt wieder auf. Der Verwaltungsausschuss stimmte in seiner Sitzung vom 24. Januar 2013 dem Entwurf des zugehörigen B-Plans Nr. 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt" zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ab dem 13. Februar 2013.

Bestandteil der Auslegungsunterlagen ist eine von der Fa. Cima Beratung + Management, Lübeck, am 11. September 2012 vorgelegte "Aktualisierung der Materialsammlung zum Bauleitverfahren". Sie beinhaltet im Wesentlichen eine kurz gefasste Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben und ersetzt eine am 2. September 2010 unter den alten Rahmenbedingungen ausgelieferte Vorgängeranalyse.

Unklar ist, ob diese "Materialsammlung" als Abwägungsgrundlage dienen und insoweit eine klassische projektbezogene Wirkungsanalyse ersetzen soll. Gegenwärtig ist davon auszugehen, da ein weiteres Einzelhandelsgutachten bisher nicht vorgelegt worden ist.

Das Innercity Marketing Helmstedt e. V. beauftragte in seiner Eigenschaft als Interessenverband des innerstädtischen Einzelhandels die BulwienGesa AG, Hamburg, am 14. Februar 2013 mit einer kritischen Prüfung des Cima-Dokumentes auf Stichhaltigkeit sowie im Hinblick auf seine Eignung als Abwägungsgrundlage.

2 PRÜFUNG DER CIMA-ANALYSE

2.1 Vorbemerkung zum Untersuchungscharakter

Es fällt schwer, die Untersuchung einzuordnen, weil sie zwar wesentliche Elemente einer klassischen projektbegleitenden und für Abwägungszwecke dienenden Wirkungsanalyse enthält, dabei jedoch nicht im üblichen und für eine belastbare Untersuchung gebotenen Umfang in die Tiefe geht. Sie enthält keine vollständige Zielprüfung und enthält sich an den entscheidenden Stellen einer fachgutachterlichen Wertung der erarbeiteten Befunde.

Der Titel "Materialsammlung" deutet bereits darauf hin, dass diese Untersuchung nicht als reguläres und abgeschlossenes Gutachten verstanden werden möchte.

In der Erstfassung 2010 ergab sich diesbezüglich noch ein gewisser Widerspruch, weil es im Kap. 1 unter Ausgangssituation und Zielstellung hieß:

"Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Mittelzentrum Helmstedt".

In der aktualisierten Fassung 2012 ist diese Zielsetzung nicht mehr aufgeführt und die Begrifflichkeiten "Wirkungsanalyse", "Verträglichkeitsanalyse" etc. werden im gesamten Dokument vermieden.

Auf Nachfrage bestätigte die Cima der BulwienGesa AG, dass die Untersuchung nicht als Abwägungsgrundlage angefertigt worden sei, sondern als Entscheidungshilfe für den ZGB. Im FROP für den Großraum Braunschweig 2008 sind als Ausfluss des regionalen Einzelhandelskonzeptes eine Reihe von Kriterien für die Beurteilung von Einzelhandelsgrößenvorhaben und Marktgegebenheiten niedergelegt (z. B. Operationalisierung des Kongruenzgebotes, Umverteilungsquoten,

BulwienGesa AG

Zentralitäten, Verkaufsflächendichte"), welche durch fachgutachterliche Untersuchungen mit Leben erfüllt werden müssen. Hierfür sei die Cima-Untersuchung bestimmt gewesen.

Trifft dies insoweit zu - Art, Aufmachung und Inhalt der "Materialsammlung" deuten darauf hin -, dann beinhaltet diese Untersuchung nicht die geforderten fachgutachterlichen Aussagen zur Einhaltung raumordnerischer Zielsetzungen und zur Raumbedeutsamkeit, sondern sie legt die Grundlage dafür, dass derartige Einschätzungen durch Dritte getroffen werden können. Primärer Adressat wäre hier der ZGB als untere Landesplanungsbehörde.

=> Die "Materialsammlung" wäre somit für sich genommen weder als Abwägungsgrundlage geeignet, noch wäre sie überhaupt zu diesem Zweck erstellt worden.

Die verlässlichste Auskunft über diesen Sachverhalt kann der Gutachter selbst treffen. Wir regen daher an, zuvorderst eine Stellungnahme der Fa. Cima über den Verwendungszweck der "Materialsammlung" einzuholen.

Gleichwohl fahren wir im Folgenden mit der Prüfung der Cima "Materialsammlung" fort, um auf etwaige Kritikpunkte oder ergänzenden Untersuchungsbedarf aufmerksam zu machen. Wir messen die "Materialsammlung" insoweit an den Maßstäben, die regelmäßig an ein reguläres Fachgutachten gelegt werden müssten.

⁴ Siehe dort Kap. 2.1 Großflächiger Einzelhandel, Abs. (1) bis (4)

2.2 Verwendete Datengrundlagen

Die Cima erstellte bereits 2008/2009 das regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig. In diesem Zuge ist eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Untersuchungsraum vorgenommen worden. Datenstand hierfür ist 2008.

Auf diese Daten greift die Cima in ihrer Wirkungsanalyse zum OCC zurück. Soweit ersichtlich, erfolgte bereits 2010 keine Aktualisierung des Wettbewerbsbestandes. 2012 sind die Daten zu Helmstedt unverändert, bei den Umlandzentren sind Fortschreibungen der Zentrenprofile ersichtlich. Unklar ist jedoch, ob flächendeckend, d. h. auch in Fachmarkt- und Streulagen, eine Fortschreibung des Wettbewerbsbestandes vorgenommen worden ist.

Nachfragevolumen und Zentralität der Stadt Helmstedt sind dagegen nicht fortgeschrieben worden und auch die relevanten Projektdaten (Verkaufsfläche, Sortimentsmix, Umsatzerwartung) haben sich nicht verändert.

Insofern leitet der Begriff "Aktualisierung" in die Irre, weil diese nur partiell durchgeführt worden ist. Handelssseitig werden 2008er und 2012er Daten nunmehr gemischt.

Während ferner für Umlandzentren Angaben zu Branchenmix und Magnetanbietern vorliegen, ist ausgerechnet der Einzelhandel in der Standortgemeinde Helmstedt weder (lage-)differenziert aufbereitet, noch auf 2012 fortgeschrieben worden.

Der Grund hierfür ist nicht ersichtlich.

Dies ist allein deshalb unbefriedigend, weil aus der Untersuchung zum regionalen Einzelhandelskonzept 2008/2009 hervorgeht, dass in der Helmstedter Innenstadt ein "ständig voranschreitender Trading-Down-Prozess" zu beobachten sei. Ausgerechnet in der potenziell besonders stark belasteten Standortgemeinde verwenden die Gutachter kei-

⁵ S. Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig - Analyse überholt 2008, Seite 57

ne aktuellen Handelsdaten, obwohl damit zu rechnen ist, dass ein seit 2003 einsetzender Niedergang der Innenstadt sich fortgesetzt haben könnte (im 2008er REK werden Vergleiche zu 2003 angestellt - in Helmstedt ist dabei eine rezessive Handelsentwicklung erkennbar). Einzelhandelsumsatz, Auslastung, Einwohner im Stadtgebiet sowie die Pro-Kopf-Kaufkraft waren von 2003 auf 2008 teilweise signifikant rückläufig. Hier drängt sich aus Perspektive 2012 ein Up-date nahezu zwingend auf.

Im Rahmen einer Wirkungsanalyse ist eine qualifizierte Auseinandersetzung mit der Marktsituation und, soweit die Datenlage es zulässt, auch mit der Marktentwicklung erforderlich. Ausgerechnet für die Standortgemeinde ist dies nicht erfolgt, obwohl es gewichtige Hinweise darauf gibt, dass die Wettbewerbsbelastbarkeit der Helmstedter Innenstadt auf Grund einer anhaltend kritischen Marktentwicklung zunehmend eingeschränkt sein könnte.

⇒ Eine differenzierte Analyse der aktuellen Marktsituation in Helmstedt und in der Helmstedter Innenstadt erscheint uns daher geboten und sollte dringend nachgeholt werden.

2.3 Einzugsgebiet und Marktdurchdringung

Die Cima-Analyse stellt weder ein Einzugsgebiet für die Stadt Helmstedt fest, noch leitet sie ein analytisch begründetes Einzugsgebiet für das Planvorhaben ab.

Somit bleibt unklar, mit welchen Kunden die Bestandsumsätze in Helmstedt getätigt werden und in welchem Umfang durch das OCC zusätzliche Markträume erschlossen werden, die bisher durch den städtischen Handel nicht erreicht werden. Damit besteht auch keine Basis für eine plausible Berechnung von Umverteilungswirkungen. Im Einzelnen:

BulwienGesa AG

Im Jahre 2010 führte die Cima Kundenbefragungen in der Helmstedter Innenstadt und an zwei vorgelagerten Verbrauchermärkten (Kaufland, Real) durch. Die Stichprobe war zwar recht klein und erlaubt kaum eine zuverlässige Teilsplittbildung ($n = 259$ total, davon Innenstadt = 105, Real = 78, Kaufland = 76), doch hätte sie die Möglichkeit geboten, das Einzugsgebiet Helmstedts als Synthese dieser drei Standorte für die Ausgangslage empirisch zu validieren.

Da das RROP für den Großraum Braunschweig auch raumordnerische Verflechtungsbereiche aufweist, hätte dieser für die Stadt Helmstedt zudem evaluiert werden können⁸. Diese Möglichkeit wurde nicht genutzt, da die Kunden lediglich grob nach dem Wohnort Helmstedt, den Kreisen Helmstedt und Börde sowie sonstigen klassifiziert worden sind.

Dabei muss übrigens hinsichtlich der Marktposition der Helmstedter Innenstadt nachdenklich stimmen, dass ausgerechnet sie offenbar die geringste Umlandausstrahlung der drei Standorte generiert:

Kundenherkunft in Helmstedt/ Cima-Kundenbefragung 2010

	Befragungsstandorte		
	Innenstadt	Kaufland	Real
Stadt Helmstedt	61,0 %	43,0 %	48,0 %
Lk Helmstedt	9,0 %	17,0 %	31,0 %
Lk Börde	18,0 %	30,0 %	12,0 %
Überregionale Kunden	12,0 %	9,0 %	9,0 %

Auch dieser Befund steht für eine geschwächte Marktstellung der Innenstadt. Er wurde nicht thematisiert.

Für das geplante OOC grenzte die Cima ein Einzugsgebiet auf Basis einer modifizierten 30-Minuten-Anfahrt-Isochrome ab. Sofern hierzu

⁸ Die Verflechtungsbereiche sind aus dem Vorpängerprogramm 1999 übernommen. Für Helmstedt ist der raumordnerische Verflechtungsbereich mit dem Kreisgebiet ausschließlich der Samtgemeinde Velpke, der Stadt Königslutter und der Gemeinde Lente angegeben.

empirische Belunde oder Erfahrungswerte vorliegen, ist dies zunächst nicht zu beanstanden. Allerdings nimmt die Cima eine gewichtige Einschränkung der Validität dieser Einzugsgebietsabgrenzung vor. Auf Seite 13 der 2012er Cima-„Materialsammlung“ heißt es:

Das hier festgelegte Einzugsgebiet entspricht nicht dem betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens. Das Einzugsgebiet als Grundlage einer gutachterlichen Bewertung wurde relativ weit greifend gewählt, um die regionalen Auswirkungen des Planvorhabens angemessen untersuchen zu können.

Bedeutet dies, dass die Cima annimmt, dass Einzugsgebiet des künftigen OOC sei in Wirklichkeit kleiner, als das ausgewiesene? Der Gutachter soll die Verdrängungswirkungen des Vorhabens möglichst realitätsnah untersuchen. Insofern sollte er sich an ein „betriebswirtschaftliches“ Einzugsgebiet halten, denn aus diesem wird der überwiegende Umsatzanteil des Vorhabens generiert und von den dort lebenden Kunden gehen die wesentlichen Umschichtungen der Kaufkraftströme aus, die in den betroffenen Zentren zu Umsatzumschichtungen führen.

Allerdings kommt die Einschränkung hier ohnehin nicht zum Tragen, weil die Cima weder die Einwohnerzahl, noch das Nachfragevolumen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen, noch die gegenwärtige und künftig zu erwartende Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet ausweist.

⇒ Damit fehlen alle wichtigen Angaben zur Nachvollziehbarkeit einer projektgebundenen Wirkungsanalyse. Die Untersuchung sollte erheblich vertieft wiederholt werden.

BulwienGesa AG

2.4 Umsatzschätzung für das OOC

Die Cima gewichtet die vorgesehene Verkaufsfläche in den unterschiedlichen Sortimenten Bekleidung, Wäsche (7.000 qm VKF), Schuhe und Lederwaren (2.000 qm VKF) mit Flächenproduktivitäten in einer Spanne von 2.750 Euro/qm VKF bis 3.500 Euro/qm VKF und ermittelt daraus einen Zielumsatz von 24,8 - max. 31,4 Mio. Euro p. a.

Die Spanne ergibt sich aus Angaben des Entwicklers, welcher ab einer Auslastung von 2.750 Euro/qm auskömmlich wirtschaften könne, sowie einer "Worst Case"-Annahme der Cima, welche auf Basis eigener Erfahrungen in einer Größenordnung von 3.500 Euro/qm die obere Grenze einer wahrscheinlichen Umsatzerwartung sieht.

Dem ist entgegenzuhalten, dass die Cima damit ganz offensichtlich eine Einzelmeinung vertritt. FOCs und DOCs werden durchweg mit Auslastungen von um die 4.000 Euro/qm prognostiziert, und zwar über das gesamte Center hinweg und nicht, wie die Cima vorgibt, lediglich für die Spitzenbetriebe im Center. Da diese in Wirkungsanalysen verwendeten Ansätze mit den einschlägigen Betreibern jeweils abgestimmt sind, ist kaum davon auszugehen, dass sie derart überhöht ausfallen. Wenn die Cima andere Erkenntnisse haben sollte, können diese nur aus der Umsatzevaluierung bereits bestehender und am Markt eingeführter Center stammen und zwar von solchen Centern, welche als erfolgreich gelten. Dann sollte sie sagen, welche Center hierbei herangezogen worden sind. Der lapidare Hinweis auf eigene Erkenntnisse ist nicht akzeptabel, wenn damit Umsatzzsätze verbunden sind, welche um 10 - 30 % unter den sonst bekannten Branchenstandards liegen.

Dabei liegen durchaus Befunde aus Validierungen vor:

– Die Evaluierung des DOW Wolfsburg durch die Stadt Wolfsburg in Kooperation mit der Landesplanung Niedersachsen und dem ZGB ergab für 2010 eine mittlere Flächenproduktivität von ca. 3.700 Euro/qm⁷. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das DOW noch in der Anlaufphase mit steigender Umsatztendenz. Die Zielauslastung des Centers ist etwa 10 - 20 % höher einzuschätzen.

– Nach einer Untersuchung der Fa. GMA über europäische Factory Outlet-Center⁸ war für die damals am Netz befindlichen FOCs des marktführenden Betreibers MacArthurGlenn mit einer Auslastung von 3.750 Euro/qm VKF zu rechnen. Dabei treten für die jeweiligen Sortimente durchaus Varianzen auf. Mode und Schmuck weisen relativ hohe Flächenproduktivitäten auf, gefolgt von Schuhen und Lederwaren.

Als marktrealistische Spannen für das OOC Helmstedt können gelten:

- Bekleidung ca. 3.800 - 4.200 Euro/qm VKF
- Schuhe/Lederwaren 3.600 - 4.000 Euro/qm VKF

Übertragen auf das OOC Helmstedt würde sich daraus ein Zielumsatz von etwa 33,8 - 37,4 Mio. Euro für die o. g. Sortimente ergeben. Der Worst Case-Ansatz der Cima läge insoweit noch unter dem Mindest-Erwartungsumsatz.

=> Die Ziel-Umsatzschätzung der Cima sollte um mindestens 20 % nach oben korrigiert werden.

⁷ Evaluation zur Wirkung der designer outlets wolsburg, Dr. Donato Accolla Stadt- und Regionalentwicklung, Oktober 2010

⁸ Factory Outlet Center in Europe, GMA 2005

BulwienGesa AG

2.5 Nicht untersuchte Randsortimente

Weitere 990 qm VKF für übrige Sortimente bleiben in der Umsatzschätzung und Wirkungsanalyse unberücksichtigt, weil die Cima davon ausgeht, dass diese sich kleinteilig auf eine ganze Reihe von Einzelsortimenten verteilen, die für sich genommen keine signifikanten Verdrängungswirkungen entfalten würden.

Diese Annahme ist durchaus vertretbar, sie muss sich dann allerdings auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Obergrenzen für Einzelsortimente widerspiegeln. Dies ist jedoch nicht der Fall. Der Betreiber hat jede Möglichkeit, innerhalb der übrigen 990 qm Schwerpunkte zu bilden, welche in engen Teilmärkten wiederum zu erheblichen Verdrängungswirkungen führen können.

=> Die Cima sollte begründet angeben, bis zu welcher Obergrenze für Einzelsortimente sie Verdrängungswirkungen auch ohne Untersuchung für vernachlässigbar hält und diese Obergrenze sollte in den B-Plan übernommen werden.

2.6 Wirkungsanalyse

Eine transparente und nachvollziehbare Wirkungsanalyse fehlt in der "Materialsammlung" völlig. Wiedergegeben sind lediglich die Ergebnisse in Form von Umverteilungsquoten. Aus der Summe der in der Region ausgewiesenen Umverteilungseffekte erklärt sich der Umsatz des OOC.

Die relativ höchsten Belastungen an zentralen Versorgungsbereichen werden erwartungsgemäß in der Helmstedter Innenstadt prognostiziert. Sie bewegen sich im Sortiment Bekleidung zwischen -9,6 % im Mid Case und -12,3 % im Worst Case. Bei Schuhen wird der Hauptwettbewerb offenbar zum Fachmarktbereich Magdeburger Straße ge-

sehen - dort werden -8,1/-10,3 % Umsatzabgabe prognostiziert; in der Innenstadt sind es "nur" -7,0/-8,9 %.

Weitere ZVBs der Region werden mit max. -6,5 % im Sortiment Bekleidung (Wolfenbüttel, Innenstadt) und -6,0 % im Sortiment Schuhe (Schöningen, Innenstadt) belastet.

Diese Werte haben reinen Behauptungscharakter, weil jegliche Möglichkeit einer Plausibilitätsprüfung im Gutachten fehlt. Weder ist das tatsächliche (d. h. das betriebswirtschaftliche) Einzugsgebiet des OOC abgegrenzt, noch sind darin Marktzonen für unterschiedliche Intensitäten der Kaufkraftbindung gebildet, noch sind die Kaufkraftbindung und die räumliche Umsatzherkunft des OOC thematisiert.

Letztlich ist auch nicht klar, mit welchen Kunden die für die Abbildung der Umverteilungswirkungen aufgeführten Standorte ihre Umsätze bisher getätigt haben. Umsatzumverteilungen resultieren aus der Umleitung vorhandener Kaufkraftströme. Um Umverteilungseffekte überhaupt berechnen zu können, muss der Gutachter zunächst die Kaufkraftströme für die Ausgangslage, d. h. vor Markteintritt des Planvorhabens, bestimmen. Hierzu zählt v. a. die Aussage, wo und in welchem Umfang die Bewohner Helmstedts und seines Einzugsgebietes bisher ihre Käufe für Bekleidung und Schuhe getätigt haben. Dieser Untersuchungsschritt ist nicht dokumentiert.

Ebenso wenig ist dargestellt, welche Kaufkraftströme sich in der Region nach Markteintritt des OOC ergeben.

Hinsichtlich der Aktualisierung der Wirkungsanalyse 2010 zu 2012 fällt auf, dass die für 2013 avisierte Erweiterung des DOW in Wolfsburg offenbar noch nicht berücksichtigt wurde, denn der Betrag der auf die Wolfsburger Innenstadt entfallenden Umschichtungswirkungen verändert sich kaum und auch im Standortprofil findet sich wie bereits in der 2010er "Materialsammlung" lediglich ein Hinweis auf die geplante Erweiterung. Immerhin dürfte das DOW einer der regionalen Hauptwert-

BulwienGesa AG

bewerber des OOC sein und die Erweiterung noch vor Markteintritt des OOC wirksam werden. Insoweit wäre es geboten gewesen, die Erweiterung des DOW bereits zu berücksichtigen.

Gegenwärtig ist der Branchenmix des DOW im modischen Segment noch etwas "herrenlastig", was mit der Nachbarschaft zur Autostadt erklärbar ist. Mit der Erweiterung dürfte jedoch ein typischer ausgewogener Modemix an den Markt gebracht werden. Für ein weiteres markenorientiertes DOC/FOC im selben regionalen Markt ist somit kein Raum - ein Parallelbetrieb etablierter Modemarken in Wolfsburg und in Helmstedt kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Damit wird auch die Frage aufgeworfen, welches Konzept eigentlich in Helmstedt verwirklicht werden soll. In der Cima-Materialsammlung findet sich darauf kein konkretisierender Hinweis, obwohl eine genauere Vorstellung vom Konzept eigentlich notwendig wäre, um das Wettbewerbsverhältnis zum regionalen Wettbewerbsnetz bestimmen und somit mit auch kleinräumige, d. h. standortbezogene Verdrängungseffekte prognostizieren zu können. Die Begründung des B-Plans operiert mit der Begrifflichkeit "Designer-Outlet-Centrum" und suggeriert damit eine ausstrahlungsstarke Wertigkeit des Angebotes. Bereits die Zulässigkeit von bis zu zehn Großflächen⁹ innerhalb des OOC deutet eine Konzeptverwässerung an, denn diese Größenordnungen liegen über dem marktüblichen Flächenbedarf von Monomarken-Outlet-Stores.

Wenn jedoch das suggerierte Konzept durch ein niedrigpreisiges Angebot wenig imageträchtiger Marken (oder gar von Handelsmarken) unterlaufen werden kann, stellt sich erst recht die Frage, ob der Untersuchungsansatz der Cima möglicherweise fehlt geht, denn der überwiegende Teil des Projektumsatzes wird darin aus den Innenstädten

⁹ Zwei Einheiten bis max. 2.000 qm VXF, je vier Einheiten bis max. 800/1.200 qm VXF

der Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg sowie im vom Modepark Rother dominierten EKZ Elbe-Park umverteilt¹⁰.

Je niedrigerpreisiger die offerierten Marken agieren, desto geringer wird jedoch tendenziell die überörtliche Ausstrahlung und desto höher das Überschneidungspotenzial mit dem Angebot in den kleineren Zentralorten.

Unabhängig von dem Umstand, dass die ausgewiesenen Umverteilungsquoten sich daher mangels ausreichender analytischer Grundlage jeder Form einer Plausibilitätsprüfung entziehen, stellt sich die Frage nach der Bewertung der Höhe der ausgewiesenen Verdrängungsquoten.

In der "Materialsammlung" wird eine Interpretationshilfe gegeben, wonach Werte ab 10 % einen "Anfangsverdacht zur Unverträglichkeit" geben¹¹. Hierfür sei eine Abwägung in Abhängigkeit des Standortes und dessen Tragfähigkeit erforderlich. Die Cima selbst leistet diese Abwägung nicht, sondern überlässt sie - ganz dem Charakter einer "Materialsammlung" folgend - dem Rezipienten des Gutachtens.

In der Fußnote gibt die Cima Hinweise zur einschlägigen Rechtsprechung. Tatsächlich wurde die 10-%-Schwelle in der Vergangenheit und wird sie auch heute noch verbreitet wie eine Art Regelvermutung behandelt. Die Mehrheitsmeinung geht davon aus, dass bis zu dieser Größenordnung schädigende Wirkungen im Sinne von nachhaltigen Funktionsverlusten, Angebotserosion, Eintritt oder Verschärfung von Leerstandsproblematik usw. nicht verbreitet oder nur im Falle einzelner leistungsschwacher Betriebe zu erwarten wäre. Marktaustritte als

¹⁰ Bei 3.500 sqm Flächenleistung des OOC, mit/in im "Worst Case"-Fall, zusammengekommen 15,7 Mio. €, wofür rund 5,1 Mio. € aus weiter entfernten Standorten außerhalb des Untersuchungsraumes.

¹¹ S. Cima "Materialsammlung" 2012, Chart 33

BulwienGesa AG

Projektfolge hätten insofern Ausnahmecharakter und führten nicht zu weitergehenden städtebaulichen Beeinträchtigungen.

Diese Annahme gilt jedoch nur für wirtschaftlich und strukturell gesunde, belastbare Angebotsstrukturen. Das OVG Nordrhein-Westfalen stellte in seinem Urteil vom 01. Februar 2010¹² fest, dass bereits ein Kaufkraftabfluss¹³ von 7,9 % bis 8,8 % im Angebot des betroffenen Sortiments zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser bereits erheblich "vorgeschädigt" sei. Die bisher für die Helmstedter Innenstadt vorliegenden und überwiegend von der Cima selbst erarbeiteten Befunde lassen genau diesen Schluss zu.

Im Ergebnis überlässt die Cima die Interpretation der Wirkungsanalyse den Rezipienten der "Materialsammlung". Sie selbst trifft keine Aussage dahingehend, ob die zu erwartende Belastung nun vertraglich sei oder nicht. Im Ergebnis heißt es¹⁴:

"Abwägungsrelevante Umverteilungswirkungen sind insbesondere innerhalb Helmstedts zu erwarten. Es liegt somit im Ermessen der Stadt Helmstedt, die Chancen und Risiken der Ansiedlung im Rahmen des B-Planverfahrens gegeneinander abzuwägen".

Die Untersuchungstiefe der "Materialsammlung" gibt hierbei freilich keine Hilfestellung. Fachlich zu kritisieren ist insbesondere auch, dass die bereits mindestens grenzwertige Belastung sich beim gebotenen Ansatz eines höheren Zielumsatzes für das OOC noch verschärft hätte, ebenso vermutlich, wenn das Projekt mit gering profilierten Marken

¹² Az 7 A 1635/07

¹³ Richtig ist keine Markdanalyse. Das Gericht verwendete hier versehentlich einen unpassenden Begriff. Gemeint ist eine Umsatzzumverteilungsquote.

¹⁴ S. Cima "Materialsammlung" 2012, Chart 37

eine stärker auf das nähere Umland begrenzte Ausstrahlung entwickeln würde.

Gleiches dürfte der Fall sein, wenn die Handelsdaten für Helmstedt von 2008 auf 2012 fortgeschrieben worden wären, wie dies zumindest auch teilweise für das Umland geschehen ist. Nimmt man an, dass der von 2003 auf 2008 beobachtete rezessive Trend in Helmstedt sich fortgesetzt hätte, dürften die Projektwirkungen auf eine nochmals weniger leistungsfähige Angebotsstruktur treffen und ggf. auch die Umverteilungsquoten höher ausfallen. Die Cima selbst hat den rezessiven Entwicklungstrend 2008 im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes herausgearbeitet und nunmehr ignoriert. Dies sollte nicht toleriert werden; von einem behaupteten "Worst Case-Ansatz" ist dieses Vorgehen weit entfernt.

=> Für die Wirkungsanalyse ist eine Neuberechnung mit umfassend, d. h. auch für Helmstedt aktualisierten Marktdaten sowie eine fachgutachterliche Interpretation der Projektwirkungen vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage und Belastbarkeit der Helmstedter Innenstadt erforderlich. Sie sollte zudem ein transparentes und auf das tatsächliche Vertriebskonzept abgestimmtes Analysemodell enthalten und nicht nur die Umverteilungsquoten als Ergebnis eines nicht nachvollziehbaren Rechengangs ausweisen.

2.7 Zielprüfungen

Eine projektbezogene Wirkungsanalyse ist erst verwendbar, wenn das Vorhaben auch an relevanten übergeordneten raumordnerische Zielsetzungen sowie - soweit vorhanden - auch an regionalen und lokalen Zielvereinbarungen gespiegelt wird. Letztere sind in regionalen und lokalen Einzelhandelsentwicklungskonzepten verankert. Diese lagen zum Untersuchungszeitpunkt sowohl auf regionaler Ebene (Regiona-

BulwienGesa AG

Das Einzelhandelskonzept 2009 in Verbindung mit RROP 2008) wie auch auf lokaler Ebene (Einzelhandelskonzept 2007, ergänzt 2010 so wie im September 2012¹⁵.

Davon kann allenfalls abgewichen werden, wenn eine Zielprüfung von anderer Seite vorgenommen wird. Allerdings sind Ziele wie das Beeinträchtigungsverbot und meistens auch das Kongruenzgebot ohne fachgutachterliche Wirkungsanalyse nicht prüfbar.

Im vorliegenden Falle bedient die Cima nicht die Prüfung relevanter Zielvereinbarungen, sondern arbeitet in Kurzform das regional im Großraum Braunschweig vereinbarte Verfahren zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben ab.

Die Aussage zur Zielkonformität des Vorhabens wird insoweit offensichtlich weitgehend der unteren Landesplanung – hier dem ZGB – überlassen. Das normierte Prüfverfahren dient dabei der Unterstützung dieser Prüfung. Die "Materialsammlung" selbst ist also – wie bereits eingangs dieser Stellungnahme thematisiert – als Beleg und Nachweis der Zielkonformität des Vorhabens weder geeignet, noch wurde sie überhaupt zu diesem Zweck erstellt.

Im Einzelnen:

Relevante Zielsetzungen des LRÖP:

– Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot als raumordnerisches Ziel ist seit der Rechtsprechung des OVG Lüneburg aus dem Frühjahr 2012 kas-

siert (s. Einleitung zu dieser Stellungnahme) und als Ziel nicht mehr zu beachten.

Die Kassierung erfolgte jedoch vornehmlich, weil das Ziel und dessen Einhaltung in den meisten Regionen Niedersachsens mangels Ausweisung von Verflechtungsbereichen nicht hinreichend bestimm- und überprüfbar ist. Im Großraum Braunschweig wäre eine Prüfung sehr wohl möglich gewesen, da für Helmstedt ein mittelzentraler Verflechtungsbereich ausgewiesen ist (s. Kap. 2.3 dieser Stellungnahme).

Würden an Ausdehnung und Abgrenzung Zweifel bestehen, wäre der Verflechtungsbereich anhand der Kundenherkunftsermittlungen im Rahmen der von der Cima durchgeführten Kundenbefragungen sogar validierbar gewesen. Von dieser Möglichkeit machte die Cima keinen Gebrauch.

2010 erfolgte eine Zielprüfung im Rahmen der damaligen Erstanalyse durch die Cima, allerdings fehlerhaft. Zum einen wurde als Verflechtungsbereich irrtümlich der gesamte Landkreis Helmstedt herangezogen, zum anderen verwendete die Cima einen falschen Maßstab.

Die einzige Information zur räumlichen Umsatzherkunft des OOC, den die Cima "Materialsammlung" überhaupt enthält, ist die, welchen Konkurrenzstandorten wie viel Umsatz entzogen wird. Diese Größe ist für das Kongruenzgebot jedoch irrelevant. Ausschlaggebend ist vielmehr der Kundenwohnort. Das LRÖP legt als Maßstab an, dass nicht mehr als 30 % des Projektumsatzes mit Kunden erwirtschaftet werden dürfen, die ihren Wohnsitz außerhalb des vorgegebenen mittelzentralen Verflechtungsraumes haben¹⁶.

Zugestanden werden muss, dass die Erläuterung im LRÖP diesbezüglich nicht ganz eindeutig ist. Fachkundigen sollte die tat-

¹⁶ S. LRÖP 2008 Erläuterungen zu Ziffer 2.3, siehe Seite 69

¹⁵ Die Ergänzung 2012 ist nach Vorlage der Cima "Materialsammlung" datiert. Offen ist, ob es zum Analysezeitpunkt bereits zwei (angeschnitten) war, dass es hätte berücksichtigt werden können.

BulwienGesa AG

sächliche Intention der Vorschrift allerdings klar sein, denn dieses Gebot wiederholt sich in diesem Sinne in fast allen Bundesländern.

Das Kongruenzgebot ist als Zielvorschrift zwar außer Kraft und insofern nicht mehr zu beachten, als Grundsatz muss es jedoch weiterhin berücksichtigt werden. Im Großraum Braunschweig ist es soweit mit Leben erfüllt, dass dies ohne Weiteres möglich ist. Diese Prüfung (und seit 2012 ggf. Abwägung) war – wie gesagt – in 2010 fehlerhaft und fehlt in 2012 ganz¹⁷.

– Integrationsgebot

Die Prüfung des Standortes auf städtebauliche Integration fehlt in der CIMA-„Materialsammlung“. Sie ist zudem zumindest strittig, denn die Stadt Helmstedt stellt in der Begründung des B-Plans ebenso wie in der jüngsten Ergänzung ihres Einzelhandelskonzeptes fest, dass der Standort städtebaulich integriert sei, ohne dass dies jedoch schlüssig belegt würde. Das umgebende Gewerbegebiet bildet baulich den nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt Helmstedt, eine nennenswerte Einbindung in bewohnte Quartiere besteht dort nicht mehr. Für gewöhnlich werden solche Lagen als „nicht integriert“ klassifiziert.

Im RROP ist als Kennzeichen einer städtebaulich integrierten Lage ausgeführt (s. ebendort Seite 57):

„Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr

sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.“

Es ist zumindest zweifelhaft, inwieweit der Vorhabenstandort unter diesen Vorgaben als „städtebaulich integriert“ gelten kann – zumindest wäre eine solche Einstufung stark erklärungsbedürftig. Im RROP zählt der Standort zu den Fachmarkt-Sonderlagen, welche „eher nicht dem Integrationsgebot entsprechen“ (s. ebendort Seite 60). Die Entwicklungsvorgaben sehen vor, diese Standorte grundsätzlich im Bestand zu sichern, jedoch nicht weiter auszuweiten. Sie nehmen typischerweise nicht zentrenrelevante Kernsortimente auf. Das RROP vereinbart zudem, dass Hersteller-Direktverkaufszentren hinsichtlich ihrer Standortanforderungen wie Einkaufszentren zu behandeln seien – sie kommen für nicht integrierte Standorte nicht in Betracht, sofern ihr Angebotsschwerpunkt im zentrenrelevanten Segment liegt. Dies ist beim OOC unstrittig der Fall.

Angesichts der offensichtlichen Konfliktlage mit dem RROP – und soweit es das Integrationsgebot selbst angeht, auch mit dem LROP – wäre eine Aussage zur Zielerfüllung des Integrationsgebotes gemäß LROP und RROP um so vorzuziehender gewesen – sie fehlt jedoch gänzlich und in diesem Zusammenhang auch eine Konformitätsprüfung mit den Vereinbarungen des RROP zur großflächigen Einzelhandelsentwicklung für zentrenrelevante Kernsortimente überhaupt.

Aus unserer Lesart des RROP ist die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums an der Emmerstedter Straße und erst recht eines klassischen Einkaufszentrums dort mit den o. g. Vorgaben nicht vereinbar.

¹⁷ Von unserer Seite nicht einzuschätzen ist die Frage, inwieweit das Kongruenzgebot auf regionaler Ebene des Großraums Braunschweig sogar als eigenständiges, zu beachtendes raumordnerisches Ziel weiterbestehen kann.



– **Beeinträchtigungsverbot**

Wie in Kap. 2.6 ausführlich dargestellt, fehlt es einerseits an einer gutachterlichen Aussage zur Verträglichkeit des Vorhabens und damit auch zum Beeinträchtigungsverbot, andererseits liegen ernst zu nehmende Indizien dafür vor, dass das Beeinträchtigungsverbot sich nach Behebung von Mängeln in der Wirkungsanalyse als verletzt herausstellen könnte.

3 ZUSAMMENFASSUNG

Alles in allem kommen wir zu dem Befund, dass die "Materialsammlung" der Cima als Abwägungsgrundlage ungeeignet ist. Sie weist hierfür nicht den erforderlichen Untersuchungsumfang und auch nicht die erforderliche Untersuchungstiefe auf.

Dies ist insoweit zunächst noch kein Mangel, als sie vermutlich auch nicht zu diesem Zweck erstellt worden ist. Jedoch kann sie von der Trägerin der Bauleitplanung zu diesem Zweck demzufolge auch nicht eingesetzt werden.

Um die "Materialsammlung" zu einer den einschlägigen Anforderungen genügenden Wirkungsanalyse zu erheben, sollte eine umfassende und transparente qualitative und quantitative Marktanalyse eingebettet werden (vgl. zu den Details die Ausführungen in den vorangegangenen Abschnitten) sowie die Marktdaten insbesondere zu Helmstedt differenziert aufbereitet und auf einen aktuellen Stand gebracht werden.

Zudem ist die Untersuchung zusätzlich zur Prüfroutine im Rahmen des RROP mit gutachterlichen Aussagen zur Erfüllung verbindlicher raumordnerischer Zielsetzungen zu versehen - dies beinhaltet auch eine Spiegelung des Vorhabens an regionalen Zielsetzungen und Vereinbarungen.

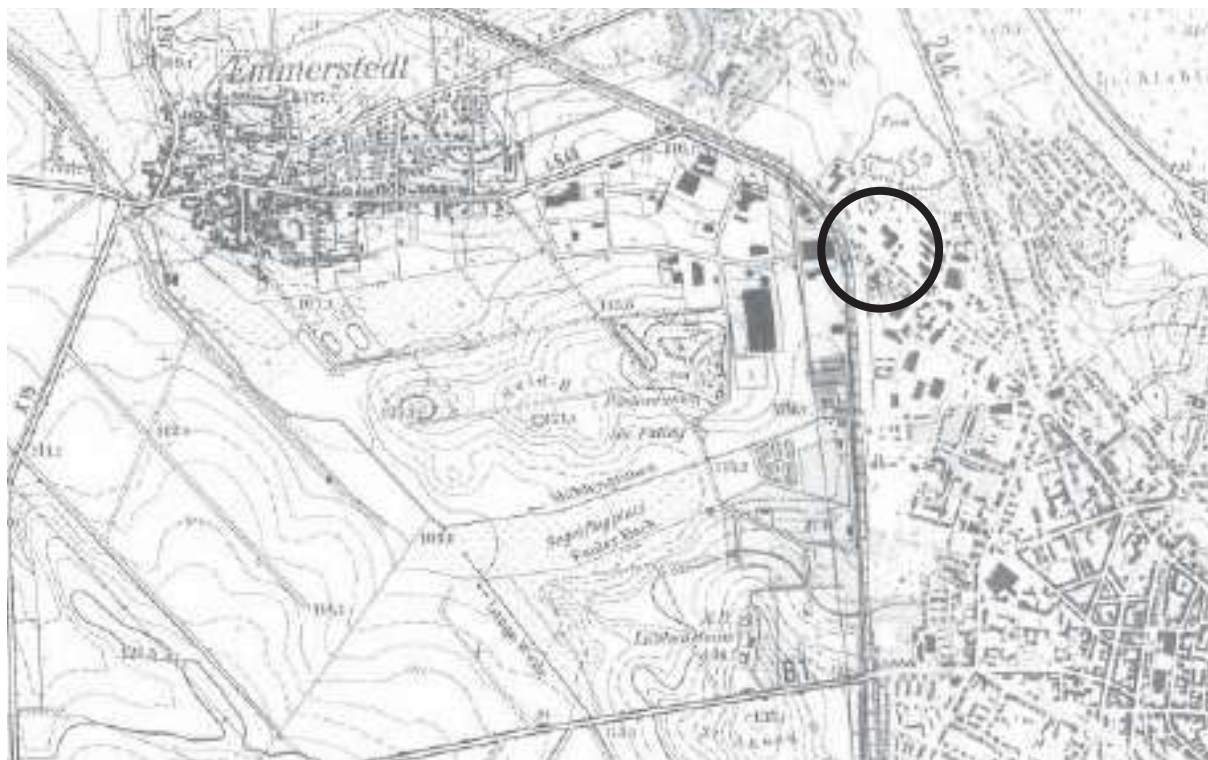
Davon abgesehen, enthält die "Materialsammlung" eine Reihe von Mängeln, die bei einer Vertiefung abgestellt werden sollten. Zuvor-derst ist hier der ungehörlich niedrige Ansatz des Zielsatzes zu nennen. Es ist nicht einzusehen, dass die Cima ohne ausreichenden Beleg einen Höchstumsatz als "Worst Case" unterstellt, welcher anhand der verfügbaren Befunde zu Hersteller-Direktverkaufszentren bestenfalls als Untergrenze durchgehen kann.

Des Weiteren sollte ein vorhabenbezogenes realistisches Einzugsgebiet ausgewiesen und als marktanalytische Grundlage verwendet werden. Wenn Aussagen zur Betroffenheit regionaler Städte gefordert sind, die ggf. auch außerhalb dieses Einzugsgebietes liegen, ist das durchaus gerechtfertigt - nur sollten "Untersuchungsraum" und "Einzugsgebiet" nicht gleichgesetzt werden.

Der B-Plan ist derzeit hinsichtlich seiner Konformität mit raumordnerischen Zielen (Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot, ggf. auf regionaler Ebene Kongruenzgebot) nicht ausreichend begründet und sofern er in dieser Form nach Vorlage einer belastbaren Wirkungsanalyse überhaupt weiterverfolgt werden kann, sollten seine textlichen Festsetzungen und die untersuchten Merkmalsausprägungen der Wirkungsanalyse besser synchronisiert werden. Dies ist bisher zumindest bei den nicht untersuchten Nebensortimenten nicht der Fall.

Da zudem auf Grund der regionalen Wettbewerbsslage erheblicher Anlass zur Sorge über eine mögliche Konzeptverwässerung besteht, ist zudem die Frage nach einer verbindlichen Durchsetzung sowie auch Kontrolle des intendierten Konzeptes über geeignete städtebauliche und raumordnerische Vorträge zu lösen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 06/ 2013
§§ 13a/ 10 (1) BauGB

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen, H. Schwerdt; A. Hoffmann, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	8
2.0 Planinhalt/ Begründung	13
2.1 Sondergebiet "Designer-Outlet-Centrum"	13
2.2 Verkehrsflächen	16
2.3 Ver- und Entsorgung	18
2.4 Brandschutz	18
2.5 Baugrund	18
3.0 Umweltbelange	19
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	19
3.2 Immissionsschutz	23
3.3 Altablagerungen	25
3.4 Denkmalpflege	25
4.0 Flächenbilanz	26
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	26
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	29
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	29
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden	29
6.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden	29
7.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	29
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	29
9.0 Verfahrensvermerk	30

1.0 Vorbemerkung

Die ehemalige Universitäts- und Hansestadt Helmstedt liegt zentral in Deutschland am östlichen Rand Niedersachsens im Großraum Braunschweig, unmittelbar an der ehemaligen deutsch-deutschen Grenze. Die Kreisstadt (ca. 23.800 Einwohner mit Stand 2011) liegt im Einzugsbereich der Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg (beide Niedersachsen) und Magdeburg (Sachsen-Anhalt) und ist als Mittelzentrum festgelegt. Seit der Gemeindereform im Jahre 1974 gehören die ehemaligen Gemeinden Emmerstedt und Barmke zur Stadt Helmstedt.

Durch das Stadtgebiet führt die Bundesautobahn A 2 (Hannover – Berlin) mit 4 Anschlussstellen und die Bundesstraßen B 1 (Braunschweig – Magdeburg), B 244 (Wolfsburg – Wernigerode) und B 245 (Helmstedt – Halberstadt). Die weitere Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Die Stadt Helmstedt ist an das überregionale und regionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die elektrifizierten Bahntrassen Hannover/ Berlin bzw. Hannover/ Halle/ Leipzig verlaufen in ost-westliche Richtung, wobei die Stadt über einen ICE-Haltepunkt verfügt. Die Flughäfen Hannover (ca. 100 km), Braunschweig-Wolfsburg (ca. 40 km) und Magdeburg (ca. 50 km) sind durch das klassifizierte Straßennetz bzw. durch das Schienennetz der Deutschen Bahn AG sehr gut zu erreichen.

Das Plangebiet (ca. 3,4ha) liegt ca. 2,0 km nordwestlich des Stadtzentrums und grenzt an das Gewerbegebiet Emmerstedt. Es befindet sich direkt an der Landesstraße L 644, eine wichtige Ein-/ Ausfallstraße Helmstedts zum Stadtzentrum.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabenstandort liegen zwei Bushaltestellen, so dass die Verbindung zum Stadtzentrum, zu den anderen Stadtteilen Helmstedts und zu den Nachbargemeinden Beendorf, Königslutter, Volkmarsdorf und Emmerstedt durch den ÖPNV gewährleistet ist. Autobahnanschluss besteht ca. 1,2 km entfernt mit den Anschlussstellen Helmstedt-Zentrum und Helmstedt-West.

Die Aspekte der Raumordnung sind unter Punkt 1.1 ausführlicher dargestellt, die der Rechtslage unter Punkt 1.2.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Nach landesplanerischen Zielen ¹⁾ ist die Stadt Helmstedt Teil des Ordnungsraums (vorrangige Durchführung solcher Entwicklungsvorhaben, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern, eine ausreichende Wohnraumversorgung gewährleisten u. a. m).

Das Landesraumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Helmstedt zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass eine Erschließung der Siedlungsbereiche mit leistungsfähigen Nahverkehrssystemen gewährleistet wird, die notwendigen Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen einzelnen Siedlungseinheiten offengehalten sowie die Freiraumfunktionen gesichert werden.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, in der aktuellen Fassung

Zur Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit wurden die Beurteilungsmerkmale von Einzelhandelsgroßprojekten in dem LROP 2008 präzisiert mit dem Ziel, die wohnortnahe Versorgung im ganzen Land ebenso sicherzustellen, wie die Attraktivität der Innenstädte als zentrale Handels- und Marktplätze. Das LROP ordnet Hersteller-Direktverkaufszentren den Einzelhandelsgroßprojekten zu (2.3.03) und formuliert deren raumordnerische Zulässigkeit. Zu den Voraussetzungen zählt u. a., dass die Verkaufsflächen und Warensortimente der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen muss (Kongruenzgebot). Hinzu kommt, dass neue Einzelhandelsprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind (Integrationsgebot). Wie sich jedoch seit Wirksamwerden der genannten LROP-Änderung herausgestellt hat, sind es nicht grundsätzlich die Oberzentren mit ihren bereits vorhandenen, reichhaltigen und attraktiven Angeboten verschiedenster Bereiche, welche als interessante Standorte für Designer-Outlet-Centren (DOC) in Betracht kommen. Auch Mittelzentren mit sehr gutem Anschluss an die regionale und überregionale Infrastruktur und einem interessanten Freizeit und Erholungsangebot kommen aus Sicht von DOC-Betreibern in Betracht.

Das weiträumige Einzugsgebiet des geplanten Ostfalen Outlet Helmstedt wird aufgrund seiner Verkaufsfläche mit rd. 30 min. definiert. Zuvor war der Planung eine weit größere Verkaufsfläche zu Grunde gelegt gewesen, die entsprechend auch auf einen größeren Einzugsbereich bezogen wurde. In Abstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) wurde der zu berücksichtigende Einzugsradius für die raumordnerische Beurteilung im Hinblick auf die Kaufkraftverteilung bei nunmehr 9.990 m² Verkaufsfläche auf den 30 min Radius festgelegt. Dabei wird die Erreichbarkeit über die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn 2 und das klassifizierte Straßennetz berücksichtigt. Damit stellt die Stadt Helmstedt einen sehr gut geeigneten Standort für ein Designer-Outlet-Centrum dar.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm²⁾ ist die Siedlungsentwicklung gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten.

Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung ist der Ordnungsraum mit den Siedlungsgebieten des oberzentralen Bereiches und der Mittelzentren. Für das Mittelzentrum Helmstedt legt das RROP folgendes fest:

Die Stadt ist als Mittelzentrum und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung (III 2.4(10)) und Tourismus (III 2.4 (10)) festgelegt. Durch das Stadtgebiet verlaufen Haupteisenbahnstrecken (IV 1.3 (2)) mit einem Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion (IV 1.3 (2) und (4)) sowie die Autobahn A 2 und Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung (IV 1.4 (2)). An das nordöstliche und östliche Stadtgebiet grenzt der Naturpark Elm-Lappwald mit den RROP-Festlegungen Vorbehaltsgebiet für Wald (III 2.2 (4)), Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) und (8)) und Vorbehaltsgebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (III 2.4 (4)). Weiterhin stellt der Naturpark ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dar (III 2.5.2 (6)). Der Planbereich ist als **bauleitplanerisch gesicherter Bereich** erfasst; besondere zeichnerische Festlegungen darüber hinaus trifft das RROP für das vorliegende Plangebiet nicht.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Innenstadt Helmstedts in **städtebaulich integrierter Lage** an der Emmerstedter Straße. Die Landesstraße L 644 zwischen Helmstedt und Emmerstedt als wichtige Ein-/ Ausfallstraße für Helmstedt und Verbindung

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (Zweckverband Großraum Braunschweig), aktuelle Fassung

zum Stadtzentrum verläuft direkt südwestlich des Plangebietes. Die Autobahnananschlussstelle Helmstedt-Zentrum ist ca. 1,2 km entfernt. Weiterhin besteht Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr durch zwei Bushaltestellen (Emmerstedter Straße und Werner-von-Siemens-Straße) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort und damit eine direkte Verbindung in die Innenstadt Helmstedts bzw. teils mit Umsteigeverbindungen mit den Nachbargemeinden und Ortsteilen Beendorf, Königslutter, Volkmarsdorf und Emmerstedt (lt. Netzplan).

Durch die Festsetzung eines 3,15 ha großen Sondergebietes "Designer-Outlet-Centrum" mit einer maximal 19.990 m² großen versiegelbaren bzw. bebaubaren Fläche und der Beschränkung auf 9.990 m² Verkaufsfläche für genau eingegrenzte Warensortimente (vergl. Kap. 2.1), wird sichergestellt, dass den Zielen der Raumordnung entsprochen ist.

- Es entsteht kein künstliches bzw. isoliertes Zentrum auf der grünen Wiese, da sich der Standort des Ostfalen-Outlets an einem **städtebaulich integriertem Standort** bzw. Standort in innerstädtischer Lage befindet. Durch die Nutzung einer innerstädtischen Industriebrache wird darüber hinaus einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt und zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes beigetragen.
- Die Innenstädte der Städte im Einzugsbereich des Outlet-Zentrums werden durch die in Gutachten belegten geringen Kaufkraftabflüsse nicht beeinträchtigt. Die prognostizierten **Kaufkraftabflüsse liegen weitestgehend unter der Erheblichkeitsschwelle von 10 % Umsatzverlust**. Eine verbrauchernahe Versorgung wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Stadt Helmstedt geht aufgrund der guten Anbindung des Standortes an die Innenstadt sogar von positiven Synergieeffekten für den Innenstadtbereich Helmstedts aus.
- Es liegt ein **Einzelhandelsentwicklungskonzept** der Stadt Helmstedt vor, in dem der Standort des Outlet Centrums enthalten ist; insofern wird gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB eine von der Stadt beschlossene sonstige städtebauliche Planung zu Grunde gelegt.

Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat mit Schreiben vom 23.12.2010 die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens mit der wesentlichen Begründung abgelehnt, das Vorhaben verstoße gegen das Kongruenzgebot des LROP und RROP. Zwischenzeitlich hat jedoch das Niedersächsische Obergerverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.03.2012 rechtskräftig entschieden, dass das Kongruenzgebot kein wirksames und gem. § 1 (4) BauGB zu beachtendes Ziel der Raumordnung sei. Es zielt allenfalls darauf ab, eine verbrauchernahe Versorgung zu ermöglichen. Insoweit hat sich die Rechtslage grundlegend geändert. Unabhängig davon sind die übrigen Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung einzustellen.

Mit dieser Planung hat die Stadt Helmstedt die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB beachtet.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Für ein rd. 3,38 ha großes Plangebiet im Gewerbegebiet Emmerstedt sollen für rd. 3,15 ha ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Designer-Outlet-Centrum" festgesetzt werden.

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Schwalbenbreite" an. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt stellt für das vorliegende Plangebiet "Industriegebiet" (GI) dar. Er ist hier mit dem Stand vom 14.05.1980 wirksam.

Zuvor befand sich die Firma HELLAC (Produktion von Farben und Lacken) an diesem Standort. Nach Aufgabe des Chemieindustriestandortes ist der Altstandort zwischenzeitlich saniert worden. Eine Altlast besteht insofern nicht mehr.

Mit der Planung wird die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Industriefläche vorbereitet. Dabei wird die geordnete städtebauliche Entwicklung als gesichert erachtet. Die Umgebung ist durch gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Ferner sind Wohnnutzungen in der Gemengelage vorhanden. Die Entstehung des Outlet erscheint eine weit verträglichere Nutzung in dieser Lage darzustellen, als es die frühere Nutzung des Chemiewerkes war.

Es handelt sich bei der Planung des Sondergebietes "Designer-Outlet-Centrum" um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a (1) BauGB, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll.

Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird also nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird sogar zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, der langjährigen Brache, beigetragen. Nach der Berichtigung wird dann Sonderbaufläche "Handelszwecke" in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Eine weitere Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Möglichkeiten gem. § 13a BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von < 20.000 m² festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,15 ha, die künftig als Sondergebiete festgesetzt werden. Darüber hinaus sind rd. 0,23 ha Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Die zulässige Grundfläche, die gemäß § 19 (2) BauNVO maximal bebaut bzw. versiegelt werden darf wird auf 19.990 m² festgesetzt.

Die Möglichkeit, die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen, besteht des Weiteren, da keine Vorhaben oder Umstände erkennbar sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlägen. Nach Anlage 1 Nr. 18.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) war eine **"Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles"** gem. UVPG durchzuführen, da in einem sonstigen Gebiet mit der vorliegenden Planung ein Bebauungsplan für ein Vorhaben aufgestellt wird, für das nach Nr. 18.6 der Prüfwert von 5.000 m² Verkaufsfläche mit der festgesetzten Verkaufsfläche von 9.990 m² für das "Ostfalen Outlet Center" überschritten ist. Die "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles" kommt zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der **Natura 2000 Gebiete/ Flora-Fauna-Habitat-Gebiete**) liegen nicht vor. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet befindet sich nordöstlich der Stadt und ist ca. 4 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Es han-

delt sich um das FFH-Gebiet HE 107 Wälder und Pfeifengraswiesen im südlichen Lappwald.

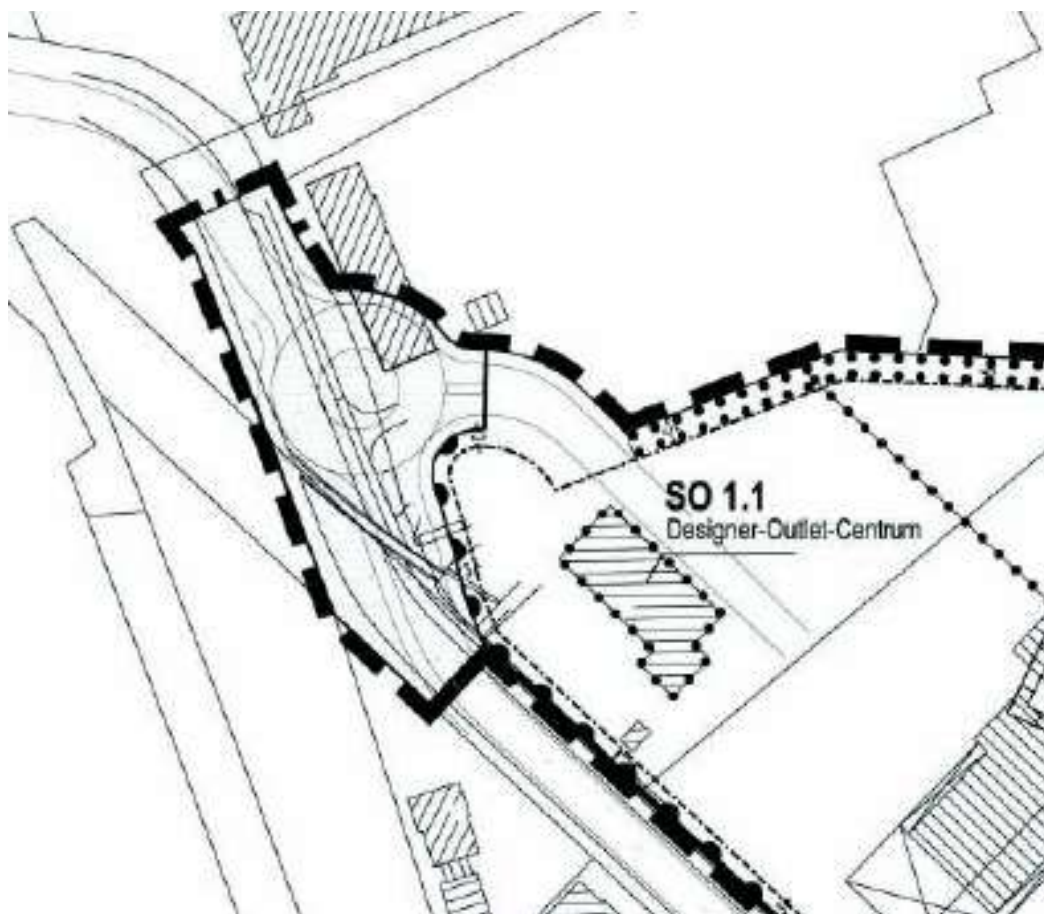
Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet erstreckt sich die Stadt. Die Bundesautobahn A 2 bildet zudem eine Zäsur. Aufgrund der Entfernung kann eine Beeinträchtigung sicher ausgeschlossen werden.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde hier **nicht** Gebrauch gemacht. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden mit dem Vorentwurf im Jahr 2005 durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 (3) BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Um die Erschließung des geplanten Outlet Centers angemessen zu sichern, wird der Ausbau der Emmerstedter Straße/ L 644 erforderlich. Hierfür wird im Norden des Geltungsbereiches ein Kreisverkehr geplant, um auch künftig Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der Ortseinfahrt zum Zentrum von Helmstedt zu sichern.

Durch den Bebauungsplan wird die Planfeststellung für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Zuge der Emmerstedter Straße/ L 644 für den Kreisverkehr ersetzt. Die erforderliche Verkehrsfläche ist in dem Bebauungsplan festgesetzt. Die Planungsgrundlage hierfür wurde von einem Fachbüro erstellt und ist im Bebauungsplan enthalten, so dass das Bebauungsplanverfahren die Planfeststellung gem. § 38 (3) NStrG ersetzt. Es werden zusätzliche Flächen des ehemaligen HELLAC Geländes benötigt. Um dies zu kompensieren – für die planfeststellungsersetzende Planung ist der Ausgleich zu 100 % zu erbringen – werden die Maßnahmen und grundsätzliche Regelungen zum Artenschutz, die den Hinweisen auf dem Bebauungsplan zu entnehmen sind, nachgewiesen und rechtlich einwandfrei gesichert. Die für die Planung erforderlichen Flächen sind im Plangeltungsbereich enthalten. Unten ist die Planung des Kreisverkehrsplatzes schematisch dargestellt.



Skizze Kreisverkehrsplatz

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt, um im Gewerbegebiet Emmerstedt am nordwestlichen Stadtrand Helmstedts ein Designer-Outlet-Centrum ansiedeln zu können.

Dabei wird das ehemalige Gelände der Firma HELLAC, die den Standort seit langem aufgegeben hat, zur Planung herangezogen. Es wird die Nachnutzung einer langjährigen innerstädtischen Brache ermöglicht und so dazu beigetragen, einen städtebaulichen Missstand an der Ortseinfahrt nach Helmstedt zu beseitigen.

Nordöstlich des Standortes befindet sich ein Wald, dessen Ausläufer den Plangeltungsbereich tangieren. Die dort vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften sind bei der Planung besonders zu würdigen. Insbesondere gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist auf allen Planungsebenen zu beachten.

Die **Auswirkungen** des geplanten Designer-Outlet-Centrum auf den vorhandenen, relevanten bzw. betroffenen **Einzelhandel** im Einzugsbereich des Vorhabens wurden

im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens³⁾, das aktuell fortgeschrieben wurde, geprüft und bewertet. Im Ergebnis kann demnach festgehalten werden:

- Zitatbeginn
 - Durch das Planvorhaben sind innerhalb der Stadt Helmstedt Umsatzumverteilungsquoten von maximal rund 12 % zu erwarten.
 - In den untersuchten Innenstädten und zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebietes ist mit Umverteilungsquoten in Höhe von maximal 6,5 % bei Bekleidung/Wäsche (Innenstadt von Wolfenbüttel bzw. in Höhe von maximal 6,0 % bei Schuhen (Innenstadt von Schöningen) zu rechnen.
 - Für die untersuchten regional bedeutsamen Fachmarktzentren innerhalb des Einzugsgebiets des Planvorhabens zeigen die Verträglichkeitsberechnungen Umverteilungsquoten, die meist deutlich unter dem 10 %-Schwellenwert liegen.
 - Lediglich das Fachmarktzentrum Elbe-Park in Hermsdorf liegt mit einer Umverteilungsquote von max. rd. 13 % im abwägungsrelevanten Bereich.
 - Es ist davon auszugehen, dass das Fachmarktzentrum Elbe-Park heute starke Kaufkraftzuflüsse aus der Stadt und dem Landkreis Helmstedt generiert. Gleiches gilt für das DOW in Wolfsburg und die Braunschweiger Innenstadt. Diese würden mit der Realisierung des hier geprüften Planvorhabens zum Teil wieder in Helmstedt gebunden.
- Zitatende

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen u. a. hinsichtlich der Zulässigkeit von Sortimenten und deren Beschränkung auf maximale Verkaufsflächen getroffen, die die Auswirkungen auf den betroffenen Einzelhandel minimieren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen in Anpassung an die Ergebnisse des zitierten Gutachtens. Dabei ist davon auszugehen, dass eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes bei Umsatzumverteilungen bis zu 10 % ausgeschlossen werden kann; darüber hinaus, bis zu einer Umverteilung von maximal 20 %, ist die Planung der Abwägung zugänglich. Dies ist hier der Fall.

Umsatzverteilungen innerhalb der Stadt werden als akzeptabel angesehen, da das Vorhaben insgesamt mehr positive Effekte für die Stadt, zum einen im Hinblick auf das Stadtbild an der Ortseinfahrt an der "Emmerstedter Straße" zum anderen im Hinblick auf die Attraktivität der Stadt an sich haben wird.

Es wird auch damit gerechnet, die Kaufkraft Helmstedter Bürger, die zur Zeit außerhalb Helmstedts einkaufen, da die Nachfrage in Helmstedt in einzelnen Segmenten nicht befriedigt werden kann, künftig in Helmstedt selbst binden zu können. Über Synergieeffekte kann die Kaufmannschaft in Helmstedt dann profitieren.

Das Einzelhandelsgutachten geht davon aus, dass das Fachmarktzentrum Elbe Park derzeit starke Kaufkraftabflüsse aus der Stadt und dem Landkreis Helmstedt generiert. Aufgrund der zu erwartenden Minderung dieser Abflüsse an einen Standort in nicht integrierter Lage und einer Entfernung von rd. 50 km wird eine Umverteilungsquote von maximal 13 % im Elbe Park als angemessen erachtet. Die Umsatzverteilung kann nur dadurch erreicht werden, dass Helmstedt selbst für seine Bürger ein attraktiverer Einkaufsstandort wird, als dieses zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Fall ist.

³⁾ CIMA Beratung und Management; "Ansiedlung eines Ostfalen Outlet Centers in Helmstedt unter Berücksichtigung veränderter raumordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen"; Lübeck 27.08.2012

Durch die infrastrukturelle Verbindung mit der Innenstadt kann davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben positiv auf den innerstädtischen Einzelhandel sowie auf Freizeit- und Tourismusangebote in Helmstedt und der Region auswirkt.

Das weiträumige Einzugsgebiet des geplanten Ostfalen Outlet Helmstedt wird aufgrund seiner Verkaufsfläche mit rd. 30 min. definiert. Zuvor war der Planung eine weit größere Verkaufsfläche zu Grunde gelegt gewesen, die entsprechend auch auf einen größeren Einzugsbereich bezogen wurde. In Abstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) wurde der zu berücksichtigende Einzugsradius für die raumordnerischen Beurteilung im Hinblick auf die Kaufkraftverteilung bei nunmehr 9.990 m² Verkaufsfläche auf den 30 min. Radius festgelegt. Dabei wird die Erreichbarkeit über die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn 2 und das klassifizierte Straßennetz berücksichtigt. Damit stellt die Stadt Helmstedt einen sehr gut geeigneten Standort für ein Designer-Outlet-Centrum dar.

Weitere **Auswirkungen** sind insbesondere aus **verkehrlicher Sicht** zu erwarten. Bei einem prognostizierten jährlichen Besucheraufkommen von 1,14 Mio. ist auch mit einem entsprechenden Wachsen des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Aus diesem Grunde wird die Emmerstedter Straße (Landesstraße L 644) entsprechend der verkehrstechnischen Erfordernisse ausgebaut. Auch für den Aspekt "Verkehr" wurde ein entsprechendes Gutachten⁴⁾ erarbeitet. Im Unterschied zum Einzelhandelsgutachten wurde diesem Gutachten im Sinne einer "worst case"- Betrachtung ein Einzugsgebiet mit einem Radius von 60 min zu Grunde gelegt. Auf dieser Grundlage kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

▪ Zitatbeginn

Dem geplanten DOC Helmstedt fahren somit pro Jahr ca. 506.100 Kfz zu und entsprechend wieder ab. Der Anteil des Lkw- / Busverkehrs liegt bei ca. 1,6 %. Ca. 88 % des Verkehrsaufkommens wird durch die Besucher verursacht, ca. 11 % durch Beschäftigte und rund 1 % durch Lieferverkehr sowie Ver- und Entsorgung.

Die Zu- und Abfahrtsrichtungen ergeben sich entsprechend

- *der Lage der Kundeneinzugsbereiche unter Berücksichtigung der jeweiligen Entfernung [...] und des Anteils der "Reisenden" (quasi entlang der A 2) und der "Touristen" (Fahrten mit Bezug zum näheren Umfeld),*
- *der Wohnorte der Beschäftigten,*
- *der Herkunftsstätten und Fahrtrouten des Lieferverkehrs.*

und kann wie folgt näherungsweise abgeschätzt werden:

- 60,5 % = A 2/ West
- 23,5 % = A 2/ Ost
- 1,5 % = B 1/ West
- 0,5 % = B 1/ Ost
- 1,0 % = B 244/ Nord
- 5,0 % = B 244/ Süd
- 8,0 % = Stadtgebiet Helmstedt

[...]

Der DOC-Verkehr macht innerhalb des Planungsraumes nur einen kleinen Anteil des Gesamtverkehrs aus (ca. 7 %).

⁴⁾ Zacharias Verkehrsplanungen; Verkehrsuntersuchung Ostfalen Outlet Helmstedt (OOH), Stadt Helmstedt; Hannover, September 2012

Als Spitzenstunde ergibt sich die Zeit von 16.00 bis 17.00 Uhr. In dieser Zeit werden ca. 8, 7% der Tagesbelastung des allgemeinen Verkehrs und ca. 10,3 % der Tagesbelastungen des DOC-Verkehrs abgewickelt. Die Zu- und Abfahrten sind nahezu ausgeglichen.

[...]

Höhere Belastungen dürften sich dann nur in wenigen Stunden (weniger als 30) des Jahres ergeben (starke Zufahrt zum DOC an Spitzensamstagen im Dezember, verkaufsoffene Sonntage, Sonderaktionen auch der übrigen Geschäfte: Real, Obi u. a., Umleitungen durch Unfälle oder Baustellen etc.).

▪ Zitatende

Es ist festzustellen, dass durch die Planung im Mittel mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rd. 1.640 Kfz pro Werktag an Zufahrten und in gleicher Größenordnung mit Abfahrten durch Besuchern und Beschäftigten des Outlet-Centers zu rechnen ist. Zusätzlich errechnen sich im Mittel 25 Zu- und 25 Abfahrten durch Ver- und Entsorgung sowie Lieferverkehr pro Werktag.

Die **"Verkehrsuntersuchung Ostfalen Outlet Helmstedt" (OOH)** aus dem Büro Zacharias Verkehrsplanungen von September 2012 kommt zu dem Ergebnis, dass die Qualität des Verkehrs auf der A 2 sowie an den betroffenen Ein- und Ausfahrten sehr gut bis befriedigend ist und durch das "Ostfalen Outlet Helmstedt" (OOH) nicht verschlechtert wird, dass der signalisierte Knotenpunkt B 244/ Otto-von-Gericke-Straße/ Werner-von-Siemens-Straße die zusätzlichen Belastungen auch bei veränderten Verkehrsströmen verkraften kann und dass der Verkehrsknoten Werner-von-Siemens- Straße/ Emmerstedter Straße zu signalisieren ist. Die untersuchte Variante der Erschließung des Geltungsbereiches mittels zusätzlichen Linksein- und Linksausbiegestreifens wurde im weiteren Planverlauf verworfen. In einer ergänzenden Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias vom 03.12.2012 wurde u. a. die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes nördlich des Plangeltungsbereiches zur Anbindung des Vorhabenbereiches untersucht, welcher in der vorliegenden Planung weiter verfolgt wird. Der Ausbau der Emmerstedter Straße wird so vorgenommen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet wird. Baulastträger für die Emmerstedter Straße innerorts ist die Stadt Helmstedt.

Durch das OOH ist mit zusätzlichen rd. 1.670 Kfz Zufahrten und rd. 1.670 Kfz Abfahrten pro Tag und den entsprechenden Emissionen zu rechnen. Insofern wurde ein **"Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau des Ostfalen Outlet Center Helmstedt"** (OOH) mit der Nummer – 05228/I – vom Ingenieurbüro Bonk, Maire, Hoppmann, Garbsen, am 28.09.2012 zu dem Vorhaben und dem **"Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Verlauf der Emmerstedter Straße in der Stadt Helmstedt"** vom 10.12.2012 (05228/KVP) erstellt. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass der Gewerbelärm durch das OOH durch Festsetzung der höchstzulässigen Emissionskontingente verträglich gestaltet werden kann. Diese werden wie folgt entsprechend dem Gutachten festgesetzt:

Im Sondergebiet SO 1 (einschl. SO 1.1) und SO 2 sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	LEK, Tag	LEK, Nacht
SO 1	57	42
SO 2	60	45

Hinsichtlich der Verkehrsmengensteigerung werden Pegelerhöhungen von 0,1 bis 0,4 dB(A), im weiterführenden Straßennetz von weniger als 0,2 dB(A) prognostiziert. Soweit diese Pegelerhöhungen nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der sogenannten Sanierungsgrenzwerte führen, (...) sind hieraus keine Maßnahmen abzuleiten.

Mit Bezug auf das Umfeld ist festzustellen, dass es entlang der Emmerstedter Straße grundsätzlich zu Lärmpegelerhöhungen auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kommen wird. Diese sind jedoch so geringfügig, dass die Sanierungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Lediglich an dem Aufpunkt Emmerstedter Straße 2, wo der Sanierungsgrenzwert bereits zuvor überschritten war, wird eine Lärmpegelerhöhung von 0,1 dB prognostiziert. An dem Aufpunkt Emmerstedter Straße 24 wird durch eine prognostizierte Lärmpegelerhöhung von 0,1 dB der Sanierungsgrenzwert erstmals erreicht, jedoch nicht überschritten.

Eine Lärmpegelerhöhung um 0,1 dB ist subjektiv nicht wahrnehmbar. Vor diesem Hintergrund und auf Grund der Bedeutung, die die Stadt dem Projekt des Ostfalen Outlet Center beimisst, sowie im Hinblick auf die zu erwartenden Impulse für die Stadt unter Beseitigung eines langjährigen städtebaulichen Missstandes wird die Immissionssituation als hinnehmbar erachtet.

Unmittelbar nördlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes befindet sich ein Wohngebäude in der Gemengelage. Dies wird durch die Emissionen des geplanten Kreisverkehrsplatzes beeinträchtigt. Die erforderlichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes (z. B. Schallschutzfenster) werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in geeigneter Weise gesichert. Festsetzungen zu den außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes betroffenen Gebäuden können nicht getroffen werden. Der Anspruch auf diese passiven Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster besteht unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sofern durch diesen das Erfordernis ausgelöst wird. Die Absicherung dieser Maßnahmen erfolgt also auf Basis gesondert abzuschließender Verträge.

Weitergehende Ausführungen zum Schallschutz sind im Kapitel 3.2 - Immissionsschutz - enthalten. Festgehalten werden kann, dass das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Planung unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten durch die Festsetzung entsprechender Emissionskontingente, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Altablagerungen waren im Bereich des Altstandortes der Lackfabrik HELLAC bekannt. Sie wurden umfänglich untersucht und geräumt (vergl. Kap. 3.3 - Altlasten).

Ferner befindet sich im Plangeltungsbereich ein ehemaliger Jüdischer Friedhof, der im Bebauungsplan mittels Festsetzung berücksichtigt wird.

Nordöstlich an den Planbereich angrenzend, befindet sich ein Kiefernwald mit Vorkommen streng geschützter Arten; hier mit dem Vorkommen von Zauneidechsen. Insofern wurde die Planung so abgestimmt, dass die Zauneidechsen und ihr potentieller Lebensraum nicht beeinträchtigt werden. Zusätzlich sind verschiedene artenschutzrechtliche Erfordernisse als Hinweise auf dem Plan angebracht, um die Anstoßwirkung in dieser Hinsicht zu gewährleisten. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Es ist stets zu beachten. Die Sorgfaltspflicht in dieser Hinsicht erfordert beispielsweise, dass vor Beginn baulicher Veränderungen oder dem Abriss des vorhandenen Gebäudes, eine Bestandserfassung im Hinblick auf ein mögliches Fledermausvorkommen durchzuführen ist. Ggf. ist beispielsweise mit dem Maßnahmenbeginn bis zum Ende der Brutzeit zu warten.

Bei Realisierung aller im Plan vorgesehenen Maßnahmen werden die positiven Auswirkungen des Projektes – insbesondere im Hinblick auf die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes an der Ortseinfahrt nach Helmstedt und im Bezug auf die Attraktivität Helmstedts als Einkaufsstadt überwiegen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das rd. 3,38 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der bebauten Ortslage, direkt an der Landesstraße L 644, an das Gewerbegebiet Emmerstedt angrenzend.

Die Innenstadt von Helmstedt ist nur 2,5 km vom Plangebiet entfernt und mit dem motorisierten Individualverkehr über die Emmerstedter Straße (L 644) bzw. mit dem ÖPNV leicht zu erreichen. Die Autobahnanschlusststellen an die BAB 2 (Helmstedt-Zentrum/ Helmstedt-West) sind jeweils in ca. 1,2 km Entfernung vom Plangebiet gelegen.

Mit der vorliegenden Planung werden rd. 3,15 ha des ehemaligen Geländes der Firma HELLAC (Farben und Lacke), die seit Jahren brach liegen und einen städtebaulichen Missstand an der Ortseinfahrt der L 644 nach Helmstedt darstellen, einer neuen, attraktiven Nutzung durch ein Designer-Outlet-Centrum zugeführt.

Für das im Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet wird wieder eine gewerbliche Nutzung etabliert. Da es jedoch aus Gründen der Anpassung an die Ziele der Raumordnung erforderlich ist, die Sortimente und die Verkaufsfläche zu reglementieren, wird mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung ein Sondergebiet "Designer-Outlet-Centrum" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst.

2.1 Sondergebiet "Designer-Outlet-Centrum"

Im Planbereich werden rd. 3,15 ha Sondergebiet "Designer-Outlet-Centrum" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Für das geplante Vorhaben – die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centrums – ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Entsprechend § 11 (3) BauNVO ist ein derartiges Vorhaben nur in Kerngebieten bzw. entsprechenden Sondergebieten zulässig und nicht in den anderen Baugebietstypen gem. BauNVO. Da die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans auf ein konkretes Vorhaben abgestimmt werden, und um die zu erwartenden Umweltauswirkungen (Auswirkungen entsprechend Bundesimmissionsschutzgesetz, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, Auswirkungen auf den Verkehr, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, etc.) durch geeignete Festsetzungen zu minimieren, erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Designer-Outlet-Centrum".

Für das Designer-Outlet-Centrum werden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente und der zu verkaufenden Waren festgesetzt. Dieses erfolgt insbesondere hinsichtlich der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem vorhandenen Einzelhandel bzw. mit dem Einzelhandel der Innenstadt Helmstedt und der umgebenden Kommunen. Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verstoßen. Diese Festsetzungen

setzen einen genau definierten Rahmen, was in dem geplanten Designer-Outlet-Centrum verkauft werden darf. So erfolgen bspw. Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Markenartikel-Sortimente: Diese dürfen nicht denen des klassischen Einzelhandels entsprechen. U. a. wird daher festgesetzt, dass die Waren im Outlet-Center bspw. zweite Wahl sein müssen, die unterhalb der üblichen Preise – auch für zweite Wahl – Waren im klassischen Einzelhandel angeboten werden müssen. Die "Verträglichkeit" des Vorhabens mit dem vorhandenen Einzelhandel in Helmstedt und der zu berücksichtigenden Mittel- und Oberzentren innerhalb eines 30-Minuten-Fahrradius – von Vorhabenstandort ausgehend – dokumentiert ein Gutachten der CIMA⁵⁾, welches im Rahmen der Outletplanung erarbeitet wurde und dessen Ergebnisse in den vorliegenden Bauleitplan eingegangen sind.

Die weiterhin als zulässig festgesetzten Nutzungen stehen in direktem Zusammenhang mit der Hauptnutzung Designer-Outlet (Kaufen/ Verkaufen/ Unterhalten): Freizeiteinrichtungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und temporären Charakter aufweisen wie z. B. Aufführungen, Spiel- und Sporteinrichtungen werden zugelassen. So wird gewährleistet, dass nicht neben der Hauptnutzung eine weitere "Hauptnutzung" mit dem Charakter einer Freizeiteinrichtung entsteht. Zulässig sind weiterhin Schnellrestaurants, Imbisse und Cafés, die für das leibliche Wohl der Einkäufer sorgen, ohne in Konkurrenz mit "hochwertigen Restaurants" in der Innenstadt Helmstedts zu stehen und somit keine eigene "Magnetwirkung" besitzen. Serviceeinrichtungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit dem Einkaufen stehen und keinen eigenständigen Charakter aufweisen. Da für die Verwaltung und Leitung eines Designer-Outlet-Centrums auch Büro- und Verwaltungseinrichtungen erforderlich sind, sind auch diese Nutzungen als zulässig festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung muss sich der Hauptnutzung deutlich unterordnen und in den Baukörper des Outlet-Centrums integriert sein, um realisiert werden zu können. Zulässig sind ausschließlich Wohnungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Outlet-Centers zu sehen sind.

Um das zulässige Maß der baulichen Nutzung angemessen zu regeln wird einerseits die zulässige Grundfläche auf maximal 19.990 m² bei maximal 35.000 m² Geschossfläche begrenzt und andererseits werden die folgenden flächenbezogenen Festsetzungen zur Verkaufsfläche getroffen:

Es ist eine Verkaufsfläche VK von maximal 9.990 m² festgesetzt; die Sortimente werden wie folgt reglementiert:

- Bekleidung: 7.000 m²
- Schuhe/ Lederwaren/ Sportartikel: 2.000 m²
- Heimwerkergeräte mit Zubehör: 990 m²
- Haus- und Heimtextilien/ keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck/ kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel, Genussmittel, elektronische Artikel: 990 m².

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Einzelhandelsstruktur im Einzugsbereich des "Ostfalen Outlet Helmstedt", in einem Radius von 30 Minuten Anfahrtszeit, und im Zentrum von Helmstedt selbst nicht beeinträchtigt wird. Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist entsprochen. Um die Sortimentsgruppe Haus-

⁵⁾ CIMA; "Ansiedlung eines Ostfalen Outlet Centers in Helmstedt; Aktualisierung der Materialsammlung zum Bauleitplanverfahren", Lübeck, 27.08.2012

und Heimtextilien / keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck / kosmetische Erzeugnisse, Körperpflege Mittel, Genussmittel elektronische Artikel eindeutig zu regeln hat sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verbindlich verpflichtet, dass die einzelnen Einzelhandelsgeschäfte eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und dies durch Bewilligung einer Baulast auch zu Lasten möglicher Rechtsnachfolger abgesichert.

In Bezug auf das Sortiment Sportartikel ist darauf hinzuweisen, dass nach der WZ-Systematik des statistischen Bundesamtes (an welcher auch die CIMA-Warengruppensystematik orientiert ist), Sportbekleidung und Sportschuhe ebenfalls zu den Sortimenten Bekleidung bzw. Schuhe einzuordnen sind. Sportartikel sind demnach lediglich Sportgeräte, Sportausrüstung und Spezialbekleidung (z. B. Taucheranzüge) bzw. spezielle Sportschuhe (z. B. Skistiefel). Soweit es sich um "normale" Sport-/Outdoorbekleidung und -schuhe handeln soll, sind diese also in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe inkludiert.

Dabei wird die Festsetzung absoluter Flächen gewählt. Derzeit handelt es sich um mehrere Grundstücke, für die die Vereinigung zu einem Grundstück erfolgen wird. Eine relative Verkaufsflächenzahl ist also entbehrlich.

Im Hinblick auf ein verträgliches Stadtbild und angemessene Proportionen wird die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen auf 18 m über dem Bezugspunkt – den nächstgelegenen Punkt in der Straßenbegrenzungslinie – begrenzt.

Um den Planbereich gestalterisch in die Umgebung zu integrieren, werden Anpflanzfestsetzung zur Gestaltung von Parkplätzen, die ggf. außerhalb des Gebäudes angelegt werden, getroffen. Zurzeit ist es vorgesehen, alle erforderlichen Stellplätze in einer Parkpalette innerhalb des Gebäudes anzulegen.

Am Übergang zu den Kiefernwaldflächen wird eine vorhandene Hecke mit einer Breite von 5,0 m im Umfang von ca. 0,07 ha, die im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung als potentieller Lebensraum der streng geschützten Zauneidechsen kartiert wurde, aus Gründen des Artenschutzes – das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist der Abwägung nicht zugänglich – mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB belegt. Gleichfalls befinden sich hier Flächen eines Sandmagerrasenbiotopes, die gem. § 30 BNatSchG geschützt sind.

Um den erforderlichen Immissionsschutz gegenüber den benachbarten Nutzungen zu gewährleisten, werden Flächenbezogene Emissionskontingente gemäß der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. So werden gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Werbeanlagen sind nur eingeschränkt zulässig. Einerseits wird so dem Bedürfnis Rechnung getragen, sich nach außen hin zu präsentieren und so für sich zu werben. Andererseits werden auch die Interessen des Stadtbildes berücksichtigt, in dem Fremdwerbung unzulässig ist. Um adäquate Proportionen zu sichern, werden die zulässige Höhe und Größe ebenfalls reglementiert.

Für eine flexible Handhabung bei der baulichen Umsetzung der Planung dürfen untergeordnete Bauteile, welche sich durch technische Erfordernisse ergeben (Schornsteine, Belichtungselemente, Treppenhäuser) überschritten werden. Das Maß der Überschreitung wird im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren bestimmt. Die maximale Überschreitung der Gebäudehöhe durch Werbeanlagen wird hingegen bereits auf Bebauungsplanebene auf maximal 2,0 m festgesetzt, so dass hier die städtebauliche Integration der Bebauung bzw. deren Maßstab gewährleistet wird und es nicht zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes durch überdimensionierte Werbeanlagen kommt. In diesem Sinne werden auch Festsetzungen für die maximale Höhe von

Fahnenmasten und Werbepylonen getroffen. Einzige Ausnahme bildet eine Werbeanlage auf dem verbleibenden Verwaltungsgebäude, welche eine Überschreitung von bis zu 12,50 m über Gebäudehöhe bis max. 155 m ü. NN zulässt. Hiermit soll den besonderen Anforderungen von Outlet-Centern an die Sichtbarkeit Rechnung getragen werden. Als Höhenfestpunkt wird die Marke am Gebäude des Katasteramtes Emmerstedter Straße (117,98 m ü. NN) genannt. Das Vorhabengebiet schwankt an der dem Straßenrand zugewandten Seite um 118 m ü. NN, so dass eine Festsetzung von 18 m über dem Bezugspunkt mit einer absolute Höhe von rd. 136 m ü. NN verbunden ist. Auf eine Festsetzung der Höhenbegrenzung ausschließlich in ü. NN wird aufgrund der Transparenzwirkung der gewählten Variante verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert und bildet einen durchgängigen Bauteppich. Hier sind die Regelungen der Nds. Bauordnung zu beachten (Grenzbebauung, Baulasten, etc.). Um eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, erfolgt eine möglichst großflächige Fassung der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Interesse einer flexiblen Handhabung bei der Umsetzung einer künftigen Bebauung ist es jedoch zulässig, dass untergeordnete Gebäudeteile (bspw. Eingangsüberdachungen, Nottreppen) um maximal 3,0 m die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten. Die Regelungen nach NBauO sind dabei zu berücksichtigen.

Um den religiösen Erfordernissen des jüdischen Friedhofs angemessen zu entsprechen, wird eine 200 m² große Gedenkstätte "Jüdischer Friedhof" an der entsprechenden Stelle gesichert. Hier soll in Abstimmung mit der Jüdischen Gemeinde ein Offenenbodenbereich im untersten Geschossverbleiben. Dort werden in einem ca. 200 m² großen Bereich keine Versiegelungen mit Ausnahme statisch erforderlicher, punktueller Stützen zugelassen. So wird auf die religiösen Traditionen und dem gebotenen Respekt gegenüber der Totenruhe in einer Weise eingegangen, die mit der jüdischen Gemeinde im Vorfeld abgestimmt wurde.

2.2 Verkehrsflächen

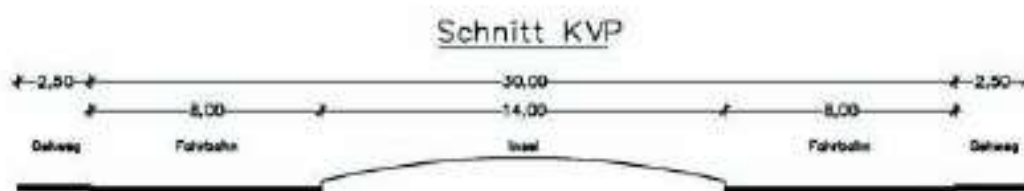
- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Emmerstedter Straße (L 644) wird im Umfang von 0,23 ha mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Rahmen der Entwicklung des Designer-Outlet-Centrums ist davon auszugehen, dass die Emmerstedter Straße entsprechend ausgebaut werden muss (Zu-/ Abfahrten des Outlet-Centrums, Kreisverkehr, etc.). Das Erfordernis hierzu ergibt sich im Ergebnis aus dem Verkehrsgutachten. Die erforderliche Anbindung kann unter Grunderwerb von Teilflächen des Planbereiches realisiert werden.

Die Erschließung des OOCs erfolgt über einen kleinen 3-armigen Kreisverkehrsplatz (KVP) westlich des ehemaligen HELLAC-Geländes.

Der westliche Rand des Kreisverkehrs wird ca. 70 m östlich des plangleichen Bahnübergangs "Emmerstedter Straße"/"Lappwaldbahn" liegen. Die Festlegung des Kreis-Mittelpunktes erfolgte unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Bahngrundstücke. Für eine spätere Erweiterung des südlich verlaufenden Gehweges verbleibt ein $\geq 2,50$ m breiter Korridor bis zur genannten Grundstücksgrenze.

Der "Kleine Kreisverkehrsplatz" wird gem. den aktuellen Regelwerken als Regelwert mit einem Außendurchmesser von 30 m ausgeführt. Die Breite des Kreisringes beträgt 8,0 m, so dass ein Innendurchmesser (= Insel) von 14 m verbleibt.



Die Anbindung des OOHs erfolgt über den nördlichen Arm des KVPs; unmittelbar nach dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der HELLAC knickt diese Trasse in östlicher Richtung ab, um ökologisch wertvolle Bereiche zu berücksichtigen.

Für die Fußgängerführung längs der Emmerstedter Straße, nördlich der Fahrbahn wird der Gehweg auf 2,50 m Breite neu hergestellt. Im nördlichen Arm "Anbindung OOH" sowie im östlichen Arm "Emmerstedter Straße" werden 2,0 m breite Fahrbahnteiler, die als Querungshilfe genutzt werden sollen, angeboten.

Die Radfahrer werden im Bestand auf der Fahrbahn der Emmerstedter Straße geführt. Die Führung der Radfahrer wird im Bereich des Knotenpunktes auf der Kreisfahrbahn erfolgen. Nach aktuellen Erkenntnissen ist dies die sicherste Führung.

Durch den Bebauungsplan wird die Planfeststellung für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Zuge der Emmerstedter Straße/ L 644 für den Kreisverkehr ersetzt. Die Planung hierfür wurde von einem Fachbüro erstellt und ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche enthalten, so dass das Bebauungsplanverfahren die Planfeststellung gem. § 38 (3) NStrG ersetzt. Um den Eingriff zu kompensieren – für die planfeststellungsersetzende Planung ist der Ausgleich zu 100 % zu erbringen – werden artenschutzrechtliche Regelungen, die den Hinweisen auf dem Bebauungsplan zu entnehmen sind, durch einen städtebaulichen Vertrag nachgewiesen und gesichert.

Entlang der "Emmerstedter Straße" wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieser wird nur durch den Kreisverkehr und einen Bereich im Südwesten des Geltungsbereichs unterbrochen. Aufgrund der Verkehrssituation wird für den letztgenannten Bereich aufgrund des Verkehrsgutachtens nur ein Rechtsein- und Rechtsausbieger möglich sein, weshalb hierfür keine zusätzlichen Maßnahmen in der "Emmerstedter Straße" erforderlich werden.

In dem Knotenpunkt Werner von Siemensstraße/Emmerstedter Straße werden bauliche Maßnahmen erforderlich, die außerhalb des Bebauungsplanes geregelt werden. Nach dem vorliegenden Gutachten werden Linksabbiegespuren und eine Lichtsignalanlage als erforderliche Maßnahmen vorgeschlagen. Im weiteren Planverlauf sollen hierzu weitere Lösungsmöglichkeiten geprüft werden. Denkbar wäre beispielsweise auch eine Lösung als Kreisverkehrsplatz. In jedem Falle sind bauliche Maßnahmen erforderlich, um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes langfristig zu gewährleisten. Ohne weitere bauliche Maßnahmen wird der Knotenpunkt überlastet.

- Park- und Stellplatzflächen

Die in den neuen Baugebieten erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit von der Nutzung und entsprechend der Verkaufsfläche werden durch Stellflächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der geplanten Nutzung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Zurzeit ist es vorgesehen, alle erforderlichen Stellplätze als Parkebenen unter der Mall anzuordnen. Auf diese Weise kann insbesondere den Erfordernissen des Immissionsschutzes besser Rechnung getragen werden als dies bei einem offenen Parkplatz möglich wäre.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus den vorhandenen Netzen heraus erfolgen.

Erforderliche Erweiterungen der Versorgungsnetze werden in Absprache mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange vorgenommen.

Die Abwasserbeseitigung aus dem Plangebiet erfolgt über einen Anschluss an das städtische Mischwassernetz in der Emmerstedter Straße. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des städtischen Mischwassernetzes und zum Schutz des natürlichen Wasserhaushalts ist für das Niederschlagswasser im Plangebiet eine Bewirtschaftung erforderlich. Der Gesamtabfluss des Sondergebietes im Anschlussbereich an den Mischwasserkanal ist durch geeignete Maßnahmen (Versickerung, Dachbegrünung, Regenwassernutzung, Regenwasserrückhaltung) auf **3 l/s x ha** zu begrenzen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens vorzulegen. Hiervon sind die Straßenflächen ausgenommen. Für diese gilt die Beschränkung nicht.

Bewirtschaftungsmaßnahmen, die eine Niederschlagswasserversickerung beinhalten, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde (Landkreis Helmstedt). Diese kann gem. Stellungnahme des Landkreises vom 11.03.2013 nur für ersichtlich ungestörte oder nachweislich unbelastete Bodenbereiche (Z0) erteilt werden (siehe 2.5).

2.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

In der Nachbarschaft befindet sich ein Gewerbebetrieb, für den seitens der PURENA bescheinigt wurde, dass eine Löschwassermenge von 1.600 l/sec. zur Verfügung steht. Es kann also davon ausgegangen werden, dass diese Menge auch für das Ostfalen Outlet Helmstedt zur Verfügung steht. Sollte sich im Baugenehmigungsverfahren herausstellen, dass diese Menge nicht ausreicht, dann werden auf dem Baugrundstück individuelle Vorkehrungen zu treffen sein.

2.5 Baugrund

Bei dem Gelände für das Outlet Centrum handelt es sich um den ehemaligen Industriestandort der Firma HELLAC (Farben und Lacke). Die alten Fabrikgebäude sind abgebrochen und beräumt worden. Die aus der Produktion resultierenden Altlasten wurden saniert. Boden- und Baugrundgutachten liegen insoweit vor (vergl. Kapitel 3.3 Altablagerungen). In der Stellungnahme des Landkreises Helmstedt vom 11.03.2013 wird auf die Tatsache hingewiesen, dass der eingebrachte Boden auf dem Gelände dem Zuordnungswert Z 1.2 entspricht. Bei Bodenaushub sind die dem Zuordnungswert entsprechenden Anforderungen einzuhalten.

Das LGLN, RD Hannover, Kampfmittelbeseitigung weist in seiner Stellungnahme vom 14.02.2013 hin, dass Kampfmittelbelastung in dem Planbereich nicht ausgeschlossen werden kann.

3.0 Umweltbelange

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gilt der Eingriff in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und muss bauplanungsrechtlich nicht ausgeglichen werden.

Auf eine Festsetzung von Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen wird insofern begründeter Maßen verzichtet.

Durch den Bebauungsplan wird die Planfeststellung für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Zuge der Emmerstedter Straße/ L 644 für die Anbindung ersetzt. Die Planung hierfür wurde von einem Fachbüro erstellt und ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass das Bebauungsplanverfahren die Planfeststellung gem. § 38 (3) NStrG ersetzt. Um den Eingriff für diesen Bereich zu kompensieren – für die planfeststellungsersetzende Planung ist der Ausgleich zu 100 % zu erbringen – werden die Maßnahmen und grundsätzliche Regelungen zum Artenschutz, die den Hinweisen auf dem Bebauungsplan zu entnehmen sind, durch einen städtebaulichen Vertrag nachgewiesen und gesichert.

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der vorliegende Planbereich befindet sich im Innenbereich und wurde zuvor durch die Firma HELLAC (Farben und Lacke) genutzt. Der Betrieb ist an dieser Stelle seit langem aufgegeben. Die Gebäude wurden abgerissen und das Areal beräumt. Es handelt sich also um eine Brache im Innenbereich, die gem. § 13a (1) BauGB für das Designer Outlet Centrum wieder nutzbar gemacht wird. Soweit Eingriffe bereits zuvor erfolgt bzw. zulässig waren, ist gem. § 1a (3) letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten auch für die zusätzlichen Eingriffe die Regelungen gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor planerischer Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Besonders geschützte Arten wurden bei der Bestandsaufnahme insbesondere im nördlich angrenzenden Kiefernwald festgestellt. Um das Artenschutzrecht angemessen zu beachten wurde durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft eine "Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, der gefährdeten Pflanzenarten und der Fauna 2012" vorgenommen. Zusätzlich wurde ein "artenschutzrechtlicher Fachbeitrag" unter Berücksichtigung von Brutvögeln, Star und Zauneidechse mit Datum Juni 2013 erstellt. Die Bestandserfassungen fanden an sieben Geländetagen vom 01.07.2012 bis 10.09.2012 statt. Zusätzlich erfolgte eine Brutvogelerfassung am 17.04.2013 und 15.05.2013. Am 25.03.2013 fand eine Begehung in der Dämmerungs- und Nachtzeit insbesondere zur Erfassung von Eulen statt. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird selbstverständlich beachtet. Seine Einhaltung wird rechtlich einwandfrei gesichert werden.

Untersucht wurden Fledermäuse, Reptilien, Stechimmen, Tagfalter und Heuschrecken. Die Untersuchung der Brutvögel wurde ebenfalls durchgeführt, wird im Frühjahr 2013 abgeschlossen.

Im Umfeld der beiden vorhandenen Gebäude (Bürohochhaus und ehem. Asylbewerberheim) wurden Flugaktivitäten von Zwergfledermäusen festgestellt. Südöstlich des Bürohochhauses gab es einen kurzen Hörkontakt mit einer Breitflügelfledermaus. Da die beiden Gebäude nicht als Quartier ausgeschlossen werden können, erfolgt vor Abriss oder baulichen Veränderungen am Bestand eine fachgutachterliche Begleitung.

Gefährdete Vogelarten wurden bei den Begehungen nicht festgestellt. Allerdings kommen mit Baumpieper, Bluthänfling, Girlitz und Haussperling vier Arten im Bereich des Plangebietes vor, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen aufgeführt sind. Durch die beiden Begehungen im Juli 2012 am Ende der Hauptbrutzeit konnte noch nicht der gesamte Brutbestand erfasst werden. Bei weiteren Begehungen im April und Mai 2013 wurden ebenfalls keine gefährdeten Vogelarten festgestellt. Zu den 2012 festgestellten vier Arten wurden bei den Begehungen im Jahr 2013 mit Star und Turmfalke zwei weitere Arten festgestellt, so dass sechs Arten im Bereich des Plangebietes vorkommen, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen aufgeführt sind.

Baumaßnahmen im Bereich der Gehölze und der Gebäude dürfen aus Sicht der Brutvögel nur außerhalb des Zeitraums vom 1. April bis 31. Juli durchgeführt werden. Maßnahmen zwischen 1. April und 31. Juli sind dann möglich, wenn die betroffenen Bereiche vorher auf ihre artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit überprüft werden, d. h. wenn sichergestellt ist, dass keine europäischen Vogelarten oder andere streng geschützte Tierarten durch die Baumaßnahmen (z. B. Entfernung von Gehölzen, Gebäudeabriss oder -sanierung) geschädigt werden.

Die Gehölzentfernung betrifft aus artenschutzrechtlicher Sicht nur die Brutvögel, bei Gebäudeabriss oder -sanierung können zusätzlich auch Fledermäuse betroffen sein.

Bei der Reptilienuntersuchung wurde das Vorkommen von Zauneidechsen und drei Blindschleichen – vordringlich im Nordwesten des Untersuchungsgebietes – festgestellt. Der aufgrund der Erfassungsergebnisse als Lebensraum für die Zauneidechse geeignete Bereich des Plangebietes befindet sich im Norden/ Nordwesten, vordringlich außerhalb des Geltungsbereiches. Er umfasst die gebüschreichen Magerrasen- und die offeneren Kiefernwaldbereiche sowie die angrenzenden südlichen Gehölzränder und Magerrasenhänge im Norden.

In der Untersuchung wurden 76 Stechimmenarten und 23 Schmetterlingsarten nachgewiesen, die abgesehen von wenigen sozialen Stechimmen und Wanderfaltern als bodenständig einzustufen sind. Es ist davon auszugehen, dass bei einer intensiveren Untersuchung über die gesamte Flugzeit noch erheblich mehr Arten nachzuweisen sind, darunter einige weitere wertgebende und nach den Roten Listen gefährdete Arten. Die beobachteten Abundanzen vieler Arten deuten auf stabile Populationen hin.

In Bezug auf das Vorkommen von Heuschrecken wurden 16 Arten im Untersuchungsgebiet gefunden. Dazu zählen auch einige der Rote Liste Arten. Von Bedeutung sind die großen vegetationsarmen Sandflächen im Plangeltungsbereich mit Blauflügeliger Sand- und Ödlandschrecke sowie der Westlichen Beißschrecke und dem Verkannten Grashüpfer und zum anderen die Trockenrasen- und trockenen Brachflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches mit dem Wiesen-, Heide- und Verkannten Grashüpfer.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass "Arten bzw. Artengruppen, die im Zusammenhang mit den Artenschutzverboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berücksichtigt werden müssen, sind Fledermäuse, Vögel und die Zauneidechse." Die sich ergebenden Empfehlungen und Erfordernisse sind als Hin-

weise in den Bebauungsplan aufgenommen und werden mittels städtebaulichen Vertrages gesichert und konkretisiert. Hierzu sind gem. Gutachten folgende Maßnahmen zu zählen (hierbei ist die Teilfläche F1 nördlich außerhalb und Teilfläche F2 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes):

Zitatbeginn

- *Vor dem Abriss oder Umbau von vorhandenen Gebäuden sind diese auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Das gilt auch vor der Entfernung von möglichen Quartierbäumen (allerdings sind auf der Teilfläche F2 keine größeren, hierfür in Frage kommenden Bäume vorhanden).*
- *Nach jetzigem Planungsstand bleibt der Hauptlebensraum der Zauneidechsen erhalten. Vor Beginn von Baumaßnahmen und den damit zu erwartenden Beeinträchtigungen im Bereich der Teilfläche F2 sind die nordöstlichen Randbereiche (s. Karte 2) nochmals auf eine Besiedlung durch Zauneidechsen zu überprüfen. Gefundene Tiere sollten dann in die unbehelligten Bereiche umgesetzt werden. Ggf. sollte mit einer geeigneten Absperrung während der Bauphase eine Rückwanderung verhindert werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen und der möglichen Umsetzung sind auf der Teilfläche F1 Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Zauneidechsen durchzuführen (Aufwertung von Teilbereichen durch Pflegemaßnahmen, Einbringen von Strukturen wie Stein- und Totholzhaufen, Sandflächen als Eiablagesubstrate und unterirdische Steinschüttungen als Winterlebensraum).*

[...]

Vor dem Hintergrund der aktuellen Planung (Teilfläche F1 bleibt unverändert; Bebauung erfolgt nur auf der Teilfläche F2) ergeben sich folgende Empfehlungen und Ergebnisse:

- *Herstellung von geeigneten Ersatzlebensräumen für die wärmeliebenden Insektenarten. Geeignet hierfür sind, überwiegend sandige, nährstoffarme und wärmebegünstigte offene Flächen.*
- *Zusätzliche Strukturen und Maßnahmen wie Wildbienenwände und Nisthilfen, ggf. Anpflanzung entsprechender Blütenpflanzen und Schaffung von nährstoffarmen, offenen Sandflächen als Nistplatzangeboten sind zu erwägen. Neben den Wildbienen profitieren auch die vom Aussterben bedrohten, wärmeliebenden Heuschreckenarten von solchen offenen Sandflächen.*
- *Ein Teil der Maßnahmen lässt sich u. U. im nördlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Teilfläche F1 verwirklichen.*
- *Der Beginn der Baumaßnahmen sollte aus Sicht der seltenen und gefährdeten Stechimmenarten auf den Zeitraum zwischen Ende Juni bis Juli gelegt werden, damit die dann geschlüpften und flugfähigen Tiere zumindest eine minimale Chance haben, sich in der Umgebung neue Nistplätze zu suchen.*
- *Zur Verminderung des Eingriffs sollten vor Beginn der Baumaßnahmen auf den offenen Sandflächen der Teilfläche F2 im Frühsommer ein Teil der Heuschreckenlarven gefangen und in die Ersatzlebensräume umgesetzt werden. Dafür ist es erforderlich, dass diese dann bereits hergerichtet sind und zur Verfügung stehen.*
- *Zur Vervollständigung der Rote-Liste-Pflanzenerfassung sollte im Frühjahr 2013 noch eine Begehung erfolgen.*

Zitatende

Unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes gilt das Artenschutzrecht nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unmittelbar und ist bei der Realisierung

zu beachten. Um hier die erforderliche Anstoßwirkung zu sichern, wurden umfangreiche Hinweise zum Artenschutz auf dem Bebauungsplan angebracht. Die Einhaltung des Artenschutzrechtes wird außerhalb des Bebauungsplanes rechtlich einwandfrei gesichert.

Die Anpflanzfestsetzungen im Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplätzen erfolgt unter gestalterischen Aspekten. Gleichwohl wird die Bepflanzung einen positiven Effekt im Hinblick auf alle Schutzgüter haben.

Für den planfeststellung ersetzenden Teil des Bebauungsplanes wurde zur ausreichenden Berücksichtigung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts eine Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage des Modelles des Niedersächsischen Städtetages vorgenommen. Seitens des Gutachters wird zu den Auswirkungen durch die Realisierung des Kreisverkehrsplatzes Folgendes ausgeführt:

Zitatbeginn

Artenschutz:

- *Lebensräume der Zauneidechse sind nicht betroffen*
- *Vögel: wird die Kartierung im Frühjahr 2013 ergeben; es werden aber keine Konflikte erwartet (Entfernung der Hecke nur außerhalb der Brutzeit),*
- *Fledermäuse: derzeit keine Hinweise auf Fledermausquartiere im Bereich des betroffenen Heckendurchstichs bzw. der Entfernung der Hecke. Untersuchung der Gebäude vor Abriss bzw. Sanierung auf Fledermausquartiere,*
- *Im Falle des B-Plans nach BauGB §13a erweitern sich die Artenschutzverbote des §44 BNatSchG auf alle besonders geschützten Arten, also im vorliegenden Falle auf die bes. gesch. Pflanzenarten (2 Arten), alle Reptilien (2 Arten), die besonders geschützten Insekten (Heuschrecken 2 Arten, übrige Gruppen ? (muss noch geprüft werden) und auf alle Fledermäuse und Vögel sowieso; ggf. müssen auch noch weitere potenziell vorkommenden Tiergruppen beim Artenschutz abgearbeitet werden.*

Eingriffsregelung:

- *keine besonderen Biotoptypen und nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine besonderen Lebensräume von Tierarten betroffen,*
- *Ausgleich für Hecke erforderlich.*
- *Rote-Liste-Pflanzen (Dianthus deltoides, Vulpia bromoides und Artemisia campestris); ggf Maßnahmen zur Rettung der Bestände (Umpflanzen, Oberboden verlagern etc.). Die Heide-Nelke Dianthus deltoides ist zusätzlich auch besonders geschützt.*

Zitatende

Die Erfordernisse des Artenschutzes werden vor der Realisierung in angemessener Weise beachtet. Die Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung für die durch den Kreisverkehrsplatz in Anspruch zu nehmenden Flächen sind im Nachfolgenden wiedergegeben:

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff								
Zustand				Planung/Ausgleich				
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [m²]	Wert-fak-tor	Flächen-wert		Planungsumset-zung	Fläche [m²]	Wert-fak-tor	Flächen-wert
Gehölze des Siedlungsbereiches (HSE)	50	3	150		Verkehrsfläche (OV)	2.270	0	0
Scher- und Trittrasen (GR)	290	2	580					
Zeilenbebauung (OZ)	120	0	0					
Verkehrsfläche	1.810	0	0					
Fläche	2.270		730		Fläche	2.270		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			730		Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			
Flächenwert Soll-Zustand – Flächenwert Ist-Zustand = 730.. WE								
Gleich 0		Eingriffs wird ausgeglichen						
<0		zusätzlicher Kompensationsbedarf						
>0		Eingriff überkompensiert						

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **730 WE**; der Flächenwert der Planung beträgt **0 WE**. Nach der Modellrechnung wird ein Ausgleichsbedarf von 730 WE erforderlich. Der Ausgleich wird zu 100 % geleistet; die zugehörige Maßnahme wird rechtlich einwandfrei über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Neue Breite Nord", 1. Änderung in der Gemarkung Emmerstedt wurden mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes im Jahre 2004 (22.07.2004) "Vorratsflächen für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen" festgesetzt und damit im damaligen Zustand gesichert. Die Flurstücke 430/12 und 430/13 im Nordosten des Plangebietes wurden als "Acker" kartiert. Im vorliegenden Fall wird auf einer Fläche in der Größe von mind. 730 m² der bestehende Acker, angrenzend an die bisher hier realisierten Ausgleichsmaßnahmen aus der Nutzung genommen und als Ruderalflur entwickelt. Dazu ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen vorzunehmen und die Fläche der Sukzession zu überlassen. Am Nordrand der Fläche ist eine dreireihige Strauchpflanzung mit mind. 4 Sträuchern/ 10 lfm vorzunehmen.

3.2 Immissionsschutz

Durch das OOH ist mit zusätzlichen rd. 1.670 Kfz Fahrten pro Tag und den entsprechenden Emissionen zu rechnen. Insofern wurde ein **"Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau des Ostfalen Outlet Center Helmstedt"** (OOH) mit der Nummer – 05228/I – vom Ingenieurbüro Bonk, Maire, Hoppmann, Garbsen, am 28.09.2012 zu dem Vorhaben erstellt. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass der Gewerbelärm durch das OOH durch Festsetzung der höchstzulässigen Emissionskontingente verträglich gestaltet werden kann. Diese werden wie folgt entsprechend dem Gutachten festgesetzt:

Im Sondergebiet SO 1 (incl. SO 1.1) und SO 2 sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontin-

gente LEK weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	LEK, Tag	LEK, Nacht
SO 1	57	42
SO 2	60	45

Hinsichtlich der Verkehrsmengensteigerung werden Pegelerhöhungen von 0,1 bis 0,4 dB(A), im weiterführenden Straßennetz von weniger als 0,2 dB(A) prognostiziert. Soweit diese Pegelerhöhungen nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der sogenannten Sanierungsgrenzwerte führen, (...) sind hieraus keine Maßnahmen abzuleiten.

Mit Bezug auf das Umfeld ist festzustellen, dass es entlang der Emmerstedter Straße grundsätzlich zu Lärmpegelerhöhungen auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kommen wird. Diese sind jedoch so geringfügig, dass die Sanierungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Lediglich an dem Aufpunkt Emmerstedter Straße 2, wo der Sanierungsgrenzwert bereits zuvor überschritten war, wird eine Lärmpegelerhöhung von 0,1 dB prognostiziert. An dem Aufpunkt Emmerstedter Straße 24 wird durch eine prognostizierte Lärmpegelerhöhung von 0,1 dB der Sanierungsgrenzwert erstmals erreicht, jedoch nicht überschritten.

Eine Lärmpegelerhöhung um 0,1 dB ist subjektiv nicht wahrnehmbar. Vor diesem Hintergrund und auf Grund der Bedeutung die die Stadt dem Projekt des Ostfalen Outlet Center beimisst sowie im Hinblick auf die zu erwartenden Impulse für die Stadt und da ein langjähriger städtebauliche Missstand so beseitigt werden kann, wird die Immissionssituation als hinnehmbar erachtet.

Bei der Planung des Kreisverkehrsplatzes wird ein erheblicher baulicher Eingriff in die Straße vorbereitet. Entsprechend der 16.BImSchV ist zu prüfen, ob eine wesentliche Veränderung der Geräuschsituation ausgelöst wird. Hierzu ist ein weiteres Schalltechnisches Gutachten erstellt worden, das zu folgendem Ergebnis kommt ⁶⁾:

Zitatbeginn

Die Rechenergebnisse für den Planfall (Neubau Kreisverkehrsplatz) zeigen, dass sich in den (Anm. des Verfassers: relevanten) Aufpunkten (...)

Pegelsteigerungen von weniger als 2 dB(A) errechnen. Damit ist in diesen Aufpunkten der Sachverhalt einer "wesentlichen Änderung" i.S. der Regelungen der 16. BImSchV (Pegelerhöhung um 3 dB(A), Pegeldifferenzen ab 2,1 dB(A) werden aufgerundet) nicht gegeben.

Zitatende

Im Ergebnis werden durch die Planung also keine wesentlich veränderten Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen hervorgerufen.

⁶⁾ Bonk, Maire, Hoppmann; Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau des Ostfalen Outlet – Center Helmstedt ("OOH"); Hier Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Verlauf der Emmerstedter Straße in der Stadt Helmstedt; - 05228/KVP – Garbsen, 10.12.2012

3.3 Altablagerungen

Das Gelände für das künftige Outlet Center wurde zuvor durch die Firma HELLAC – Farben und Lacke industriell genutzt. Die Produktionsstätte ist seit Jahren aufgegeben. Die Produktionsgebäude wurden abgebrochen und das Gelände wurde beräumt.

Im Rahmen verschiedener Bodengutachtens wurden Bohrungen abgeteuft, die im Zentrum des ehemaligen HELLAC-Geländes Auffüllungsmächtigkeiten von 9,3 bis 10,9 m unter GOK und bis zu 4,5 m im südöstlichen Bereich zeigten. Zur Auffüllung diente überwiegend feinsandiger Mittelsand, der vereinzelt grobsandige, kiesige, steinige bzw. schluffige Beimengungen aufwies. Hinsichtlich nicht geogener Bestandteile wurden lediglich vereinzelt Bauschuttfragmente sowie ein Schlackerest vorgefunden. Die als "Auffüllungen mit Fremdbestandteilen" angesprochenen Horizonte stellen sich als sehr heterogenes Gemisch dar. Sie bestehen aus Sanden mit z. T. schluffigen, z. T. kiesigen, z. T. steinigen Beimengungen und beinhalten daneben Asche- und Teerreste, Glasstücke, Keramikreste, Schlacke, Ziegelbruch sowie Bauschuttreste. Des Weiteren zeichnen sie sich überwiegend durch eine braune bis grauschwarze Färbung aus; z. T. treten geruchliche Auffälligkeiten, insbesondere nach Teerbestandteilen, hinzu. Die geruchlichen Auffälligkeiten betreffen jedoch nur jenen Teilbereich der Auffüllung, der sich südöstlich der Produktionshalle anschließt.

Betriebsbedingt haben Stoffeinträge in den Boden stattgefunden. **Zur Abschätzung der Gefährdungen wurden mehrere Erkundungen zur Identifizierung von Schadensbereichen mit dem Ziel durchgeführt, mittels Boden-, Bodenluft- und Grundwasseraufschlüssen, entsprechender Probenahmen sowie chemischer Analytik eine Übersicht zu schaffen**, ob und an welchen Stellen auf dem Betriebsgelände mit altlastenrelevanten Stoffen in Boden, Grundwasser, Bodenluft und/oder Bausubstanz zu rechnen ist.

Die vorgefundenen Altlasten wurden zwischenzeitlich unter der Aufsicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Helmstedt geräumt. Weitere bekannte Belastungen liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist insgesamt durch die verschiedenen Eingriffe – Nivellierung und Verdichtung im Vorfeld der industriellen Nutzung; Umwälzung im Rahmen der Altlastensanierung – bis in den Untergrund (rd. 10 m) überformt. Natürlicher Boden (s. o.) steht nicht mehr an.

Weitere Altablagerungen sind im Planbereich z. Zt. nicht bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen auftreten, so ist hier die nötige Sorgfalt walten zu lassen.

Bekannte oder festgestellte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gem. § 1 Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) unaufgefordert mitzuteilen.

3.4 Denkmalpflege

Zur Planung wird das ehemalige Produktionsgelände der Firma HELLAC – Farben und Lacke herangezogen. Auf dem Gelände befindet sich aus früherer Zeit ein Jüdischer Friedhof. Faktisch ist dieser seit langem nicht mehr aufzufinden. Nach Aktenlage wurde die Fläche als unbewegliches Kulturdenkmal gekennzeichnet. Nach dem jüdischen Glauben hat der Friedhof jedoch ewigen Bestand. Insofern hat im Vorfeld der Planung eine Rücksprache mit der jüdischen Gemeinde stattgefunden. Um den religiösen Erfordernissen angemessen zu entsprechen, wird eine mindestens 200 m²

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

große Gedenkstätte "Jüdischer Friedhof" an der entsprechenden Stelle gesichert. Dieser Bereich wird mit offenem Boden in entsprechender Gestaltung hergerichtet und als Ort der Erinnerung erhalten.

Weitere Denkmale oder archäologische Fundstätten sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde auftreten, so sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

4.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet "Designer Outlet Centrum"	3,15 ha	93 %
Straßenverkehrsfläche	0,23 ha	7 %
Plangeltungsbereich	3,38 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Die **E.ON Avacon AG** (06.03.2013), **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** (18.02.2013), **Kabel Deutschland** (17.04.2013) und die **Purena GmbH** (11.03.2013) weisen auf ihre bestehenden Anlagen und Leitungen im Straßen- und Gehwegbereich hin. Wenn im Planvollzug zusätzlicher Bedarf an Energie und Gas entstehen sollte, werden Erweiterungen der bestehenden Netze erforderlich. Abstimmungen über Baumaßnahmen sowie geplante Anschlüsse haben rechtzeitig zu erfolgen.

- Landwirtschaftliche Belange

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** weist in ihrer Stellungnahme vom 27.02.2013 hin, dass der geplante Kreisverkehr und der Ausbau des Knotenpunktes Werner-von-Siemens-Straße/ Emmerstedter Straße den landwirtschaftlichen Verkehr nicht beeinträchtigen darf. Für den Kreisverkehr ist ggf. der Einsatz von abgeschrägten Borden zu prüfen.

- Verkehrliche Belange

Die **NLStbV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel** schreibt in Ihrer Stellungnahme vom 11.03.2013:

Der o. a. Bebauungsplan weist ein Sondergebiet an der Ostseite der Landesstraße 644 innerhalb der für Helmstedt festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.

Laut Bebauungsplan soll die verkehrliche Erschließung des neu zu bauenden Outlet-Centrums über einen noch zu errichtenden Kreisverkehrsplatz im Zuge der Landesstraße erfolgen.

Mit der Anbindung des Outlet-Centrums (OOH) wird das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße in einem nicht unerheblichen Umfang erhöht. Darüber hinaus beeinflusst der künftige Kreisverkehrsplatz, auch in Verbindung mit dem naheliegenden Bahnübergang der Lappwald-Bahn, den Verkehr der L 644 nicht unerheblich. Im Weiteren sind die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs durch das OOH bis in die Einmündung der Werner-von-Siemens-Straße gegeben. Die Beeinflussung der geplanten Baumaßnahme auf die Landesstraße 644 reicht demzufolge über den Rahmen des vorgelegten Bebauungsplanes hinaus.

Die Anlage des Kreisverkehrsplatzes zur Erschließung des OOH wird im Hinblick auf die künftigen verkehrlichen Anforderungen als geeignet angesehen. Voraussetzung ist allerdings, dass mit den gewählten Abmessungen die Verkehre problemlos abgewickelt werden können. Hier ist ein entsprechender Nachweis mit Schleppkurven zu führen.

Hinsichtlich des Kreisverkehrsplatzes ist noch anzumerken, dass innerorts in allen zuführenden Ästen Inseln vorzusehen sind.

Darüber hinaus ist eine verkehrssichere Radfahrer-/ Fußgängerführung zu gewährleisten, bei der auch der Bereich von der Einmündung der Werner-von-Siemens-Straße stadteinwärts bis zum OOH und darüber hinaus zu berücksichtigen ist.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen sind die abschließende räumliche Ausdehnung des Kreisverkehrsplatzes sowie eine entsprechende Radfahrer-/ Fußgängerführung noch nicht erkennbar.

Dem Bebauungsplan kann daher nicht zugestimmt werden.

Der durch die Anbindung des OOH entstehende zusätzliche Verkehr bedingt den Ausbau des Knotenpunktes L 644/ Werner-von-Siemens-Straße, da in diesem Knotenpunkt die zukünftigen Verkehrsmengen nicht leistungsfähig abgewickelt werden können. Entsprechend dem Verkehrsgutachten ist mit einer Lichtsignalanlage, einer zusätzlichen Linksabbiegespur im Verlauf der L 644 sowie einer zusätzlichen Linkseinbiegespur in der Werner-von-Siemens-Straße eine verkehrsgerechte Abwicklung der künftigen Verkehrsströme gewährleistet.

Die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Knotenpunkt L 644/ Werner-von-Siemens-Straße scheidet aufgrund der räumlichen Verhältnisse aus.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrsabwicklung im Einmündungsbereich L 644/ Werner-von-Siemens-Straße ist dieser Bereich mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Alternativ kann auch eine planungsrechtliche Absicherung nach § 38 NStrG erfolgen. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplans auch die Rechtskraft für einen Plan für den Ausbau des Knotenpunktes L 644/ Werner-von-Siemens-Straße vorliegt. Die bauliche Umsetzung der Planung des Knotenpunktes L 644/ Werner-von-Siemens-Straße muss vor Inbetriebnahme des OOH abgeschlossen sein.

Das **Eisenbahnbundesamt** schreibt in seiner Stellungnahme vom 20.02.2013:

Gegen den Bebauungsplan Nr. B 316 bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes grundsätzlich keine Bedenken.

Bei Einsatz von Hubgeräten (Kran, Mobilkran, Bagger o. ä.) während der Bauphase ist das Überschwenken des Bahngeländes mit oder ohne Last am Haken grundsätzlich untersagt. Es muss sichergestellt sein, dass durch geeignete Maßnahmen der Eisenbahnbetrieb weder behindert noch gefährdet werden kann.

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

Ich weise jedoch vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können.

- Denkmalschutz

Das **Nds. Landesamt für Denkmalschutz, Stützpunkt Braunschweig** schrieb in seiner Stellungnahme vom 18.03.2013:

Die o.g. Stellungnahme wird modifiziert wie folgt:

- Es ist nicht mit letzter Sicherheit möglich, das Friedhofsareal in den im Jahre 1900 vermessenen Grenzen in moderne Karten zu projizieren.
- Es gibt keine genauen Informationen zum Umfang von Planierungen, Bodenabtragungen und Bodenaustauschmaßnahmen in dem Gelände.
- Es kann deshalb nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass Bestattungen oder Reste davon bei Erdarbeiten angetroffen werden.
- Die Erdarbeiten müssen daher archäologisch begleitet werden. Sollten Bestattungen oder Reste von Bestattungen angetroffen werden, müssen diese in situ verbleiben und nur so weit freigelegt werden, als für die Identifikation notwendig. Sie sind zu sichern. Diese Bereiche müssen entsprechend dem "Gedenkort" architektonisch behandelt werden.

Hierüber ist eine Ergänzung in den Vertrag zwischen Investor und Jüdischer Gemeinde aufzunehmen.

*In der Stellungnahme vom 19.02.2013 hatte das **Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig** Folgendes ausgeführt:*

Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege nehmen wir zu dem Vorhaben Stellung wie folgt:

Das einzige auf dem überplanten Gelände bekannte, die Belange der Archäologischen Denkmalpflege tangierende Element ist bzw. wäre der ehem. Jüdische Friedhof gewesen. Dieser ist jedoch innerhalb der räumlichen Grenzen des B-Planes B 316 "Ostfalen Outlet Helmstedt" durch die 1890/91 gegründete Glashütte bereits vollständig zerstört worden. Aus dieser Tatsache heraus ergeben sich für die Archäologische Denkmalpflege keinerlei Bedenken oder Anregungen. Ansonsten verweise ich auf die Fundmeldepflichten des § 14 NDSchG.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorwurf durch Offenlage durchgeführt.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 12.12.2005 zur Stellungnahme bis zum 16.01.2006 aufgefordert.

6.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13 BauGB nach § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 13.02.2013 bis zum 12.03.2013 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2013 über die Offenlage informiert. Das Planverfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB nach § 4 (2) BauGB wurde parallel durchgeführt.

Während der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fiel auf, dass das gesetzlich geschützte Biotop des Sandmagerrasens im Norden des Planbereiches (§ 30 BNatSchG) nicht vollständig von der Erhaltungsfestsetzung erfasst wurde. Insofern wurde während des Planverfahrens gem. § 4a (3) eine eingeschränkte Beteiligung mit der konkretisierten zeichnerischen Festsetzung vorgenommen. Die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2013 zur Stellungnahme bis zum 19.03.2013 aufgefordert.

7.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Bebauungsplan dient dazu, die Errichtung eines einzigen Vorhabens – die Errichtung des Ostfalen Outlets Helmstedt – zu ermöglichen. Alle Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen, so dass der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen werden.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung der Planung ist es erforderlich, die Emmerstedter Straße im Sinne des Verkehrsgutachtens auszubauen. Die erforderlichen Anbindungen sind verkehrsgerecht herzustellen.

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 13.02.2013 bis 12.03.2013 öffentlich ausgelegen.

Die eingeschränkte Beteiligung der betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB fand mit Schreiben vom 01.03.2013 bis zum 19.03.2013 statt.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Helmstedt unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Helmstedt, den

.....

(Bürgermeister)

Anhang

Stadt Helmstedt, Landkreis Helmstedt

Anhang:**Pflanzenliste**

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl zugelassener heimischer Arten. Eine große Anzahl sind jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit * gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet.

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

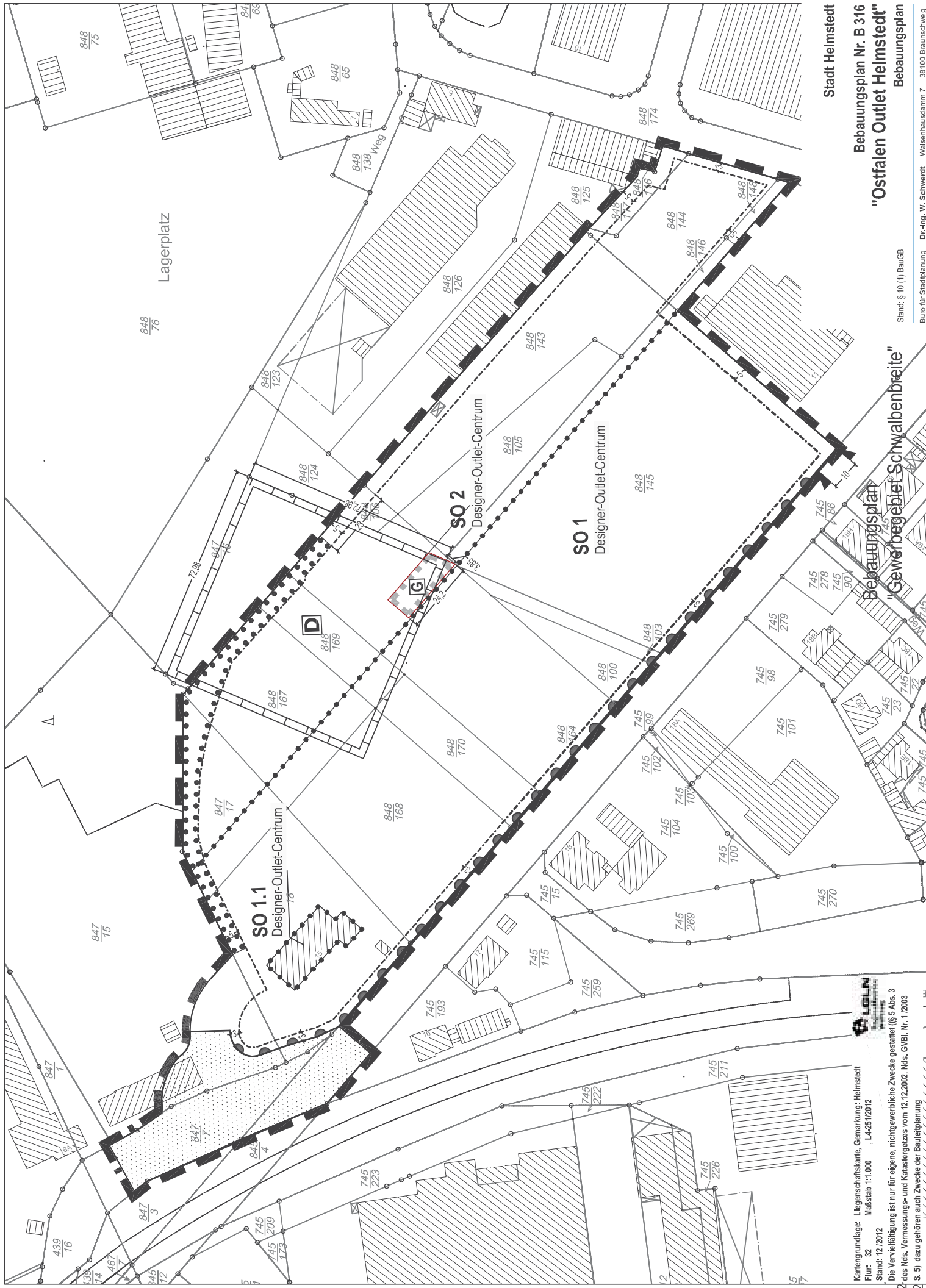
Pflanzenliste 1 Baumartige Gehölze

Große Laubbäume:		Höhe/Breite
Spitzahorn *	Acer platanoides	30/10
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Schwarzerle *	Alnus glutinosa	25/08
Sandbirke *	Betula pendula	25/06
Moorbirke	Betula pubescens	30/08
Rotbuche *+	Fagus sylvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuß *	Juglans regia	30/15
Schwarzpappel	Populus nigra	30/20
Zitterpappel *	Populus tremula	30/15
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/20
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Silberweide	Salix alba	25/10
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus carpinifolia	30/15
Bergulme	Ulmus glabra	30/20
Sommerlinde *+	Tilia platyphyllos	25/20

Mittelgroße und kleine Laubbäume:	Höhe/Breite
Feldahorn *+	Acer campestre 15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus 20/10
Vogelkirsche *+	Prunus avium 20/10
Mehlbeere *	Sorbus aria 10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia 15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis 15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+	

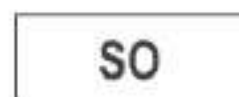
Pflanzenliste 2 Strauchartige Gehölze

Sträucher:		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
Weißdorn *+	Crataegus monogyna	7,0/4,0
Liguster *	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe *+	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum *+	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Hundsrose *+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere *	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Ohrweide	Salix aurita	3,0/3,0
Salweide *	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra	7,0/5,0
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	5,0/3,0
Purpurweide *+	Salix purpurea	
Hauf(Korb-)weide *+	Salix viminalis	
Traubenholunder *	Sambucus racemosa	
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0



PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete, hier: Designer-Outlet-Centrum
siehe textliche Festsetzungen Ziff. I, II, III, IV und V

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze, siehe textliche Festsetzungen Ziff. III

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

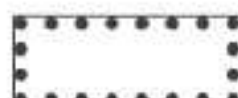


Ein- und Ausfahrtbereiche



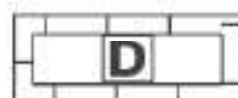
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,
siehe textliche Festsetzung Ziff. V.3.3

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



unbewegliche Kulturdenkmale (archäologische Fundstelle), die dem Denkmalschutz unterliegen
hier: Jüdischer Friedhof

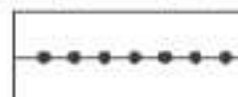


Gedenkstätte siehe textliche Festsetzung Ziff. III.3

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ostfalen Outlet Helmstedt



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stadt Helmstedt

**Bebauungsplan Nr. B 316
"Ostfalen Outlet Helmstedt"**

Stand: § 10 (1) BauGB

Büro für Stadtplanung · Dr.-Ing. W. Schwendt · Walzenhausdamm 7 · 38100 Braunschweig

Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet "Designer-Outlet-Centrum"

In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 ist ein Designer-Outlet-Centrum für Markenartikel zulässig.

1.1 Für das Designer-Outlet-Centrum für Markenartikel gilt:

Zulässig sind großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden **Warengruppen**:

- Bekleidung (Herren-, Damen-, Kinder-, Säuglingsbekleidung, Wäsche und Kurzwaren, Sportbekleidung);
- Schuhe/ Lederwaren/ Sportartikel
- Heimwerkergeräte mit Zubehör
- Haus- und Heimtextilien/ keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck/ kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel

In den Einzelhandelsbetrieben dürfen ausschließlich Waren aus Teilen des **Markenartikel-Sortiments** eines Herstellers unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Fach Einzelhandel verkauft werden, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern);
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft);
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen);
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden, nur insofern, als diese nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen);
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, neue Trends, Innovationen, Entwicklungen oder Ausführungen auf ihre Marktfähigkeit zu testen);
- Überhangproduktionen (Waren, die vom Hersteller aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung bzw. der Orders des Einzelhandels über den Bedarf des Einzelhandels hinaus produziert wurden, nur insofern, als diese nicht

mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen).

Markenartikel im Sinne dieser Festsetzungen sind Waren, deren Lieferung in gleichbleibender oder verbesserter Güte von einem Markeninhaber/ Lizenznehmer gewährleistet wird und

- die selbst oder
- deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umhüllung oder Ausstattung oder deren Behältnisse, aus denen sie verkauft werden,

mit einem ihrer Herkunft gekennzeichneten Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.

Sortiment im Sinne dieser Festsetzungen ist die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren, die ein Hersteller unter seinem eigenen Namen oder seinem Markennamen allgemein anbietet.

1.2 In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 sind außerdem zulässig:

- gastronomische Einrichtungen: Schnellrestaurants, Imbisse und Cafés
- Serviceeinrichtungen für Kunden (bspw. Kinderhort, Flächen für Kundeninformation);
- die der Verwaltung/ Leitung dienenden Büro- und Verwaltungseinrichtungen;
- Freizeiteinrichtungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und temporären Charakter aufweisen wie z.B. Aufführungen, Spiel- und Sporteinrichtungen.

1.2.1 Unzulässig sind Serviceeinrichtungen und Dienstleistungen in Ergänzung zum Warenverkauf (bspw. Änderungsschneiderei, Schuhreparatur).**1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden**

In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.

2. Werbeanlagen

- 2.1 In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d. h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

1. Zulässige Grundfläche

- 1.1 Die zulässige Grundfläche ist in den gesamten Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 in der Summe mit maximal 19.990 m² festgesetzt. Eine Überschreitung ist unzulässig.

2. Zulässige Geschossfläche

- 2.1 Die zulässige Geschossfläche darf in den gesamten Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 in der Summe 35.000 m² nicht überschreiten.
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden unberücksichtigt (§ 21a (4) Nr. 1 i.V.m. § 21a (1) BauNVO).

3. Zulässige Verkaufsflächen

- 3.1 Die **gesamte Verkaufsfläche** aller Einzelhandelsbetriebe des Designer-Outlet-Centrums für Markenartikel in den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 muss mindestens 9.500 m² betragen und darf insgesamt in der Summe 9.990 m² nicht überschreiten.
- 3.1.1 Die Verkaufsfläche für die **Warengruppe Bekleidung** muss mindestens 60 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.
- 3.2 Die folgenden Quadratmeter Verkaufsfläche dürfen maximal auf die folgend aufgeführten **Warengruppen** entfallen:
- Bekleidung: 7.000 m²
 - Schuhe/ Lederwaren/ Sportartikel: 2.000 m²
 - Heimwerkergeräte mit Zubehör: 990 m²
 - Haus- und Heimtextilien/ keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck/ kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel, Genussmittel, elektronische Artikel: 990 m².
- 3.3 Die Verkaufsfläche darf für maximal 2 selbständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe jeweils maximal 2.000 m², für maximal 4 selbständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe jeweils maximal 1.200 m², weiterhin für

max. 4 selbständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe maximal 800 m² und ansonsten für jeden einzelnen, selbständig nutzbaren Einzelhandelsbetrieb jeweils maximal 400 m² betragen.

- 3.4 Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen sind alle Flächen, die vom Kunden zum Zwecke der Abwicklung von Einzelhandelsgeschäften bestimmungsgemäß betreten werden dürfen, einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger, der Kassenvorzonen, der Flure und Treppen und der Ausstellungsflächen einschließlich Schaufenster.
Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Verkehrsflächen außerhalb der selbständig nutzbaren Einzelhandelsbetriebe.

4. Höhe baulicher Anlagen

Im Sondergebiet gilt:

- 4.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist im SO 1 und SO 2 mit max. 18 m und im SO 1.1 mit 25 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- 4.2 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Treppenhäuser, Aufzuganlagen, Belichtungselemente ausnahmsweise überschritten werden.
- 4.3 Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten.
- 4.4 Die Höhe von Fahnenmasten ist mit maximal 9 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- 4.5 In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 ist insgesamt ein Werbepylon inklusive Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 20 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Die Werbeanlage am Pylon darf eine maximale Größe von 2,50 m Höhe und 15,00 m Breite nicht überschreiten.
- 4.6 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen sowie für Fahnenmasten und für Werbepy-lone ist der Höhenfestpunkt am Katasteramt, Emmerstedter Straße mit 117,996 m üNN.
- 4.7 Für das bestehende Gebäude im SO 1.1, gilt, dass ausnahmsweise Werbeanlagen zur Eigenwerbung auf dem Dach angebracht werden dürfen, bis zur Gesamthöhe (Gebäude + Werbeanlage) von max. 155 m üNN. Weitere Größenbeschränkungen für diese Werbeanlage bestehen nicht.

III Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Baugrenze in den Sondergebieten kann durch untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsüberdachung, Vorbauten und außenliegende Nottreppen um bis zu 3,00 m überschritten werden.

Ausgenommen hiervon sind Baugrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen: In diesen Bereichen darf die Baugrenze nicht überschritten werden.
2. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO im Sondergebiet sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Im Teilbereich des Jüdischen Friedhofes, der im Plan mit "G" (Gedenkstätte) gekennzeichnet ist, ist im untersten Geschoss die Fläche nur als Offenboden zu belassen. Statistisch erforderliche Stützen sind zulässig.

IV Immissionsschutz

1. Das Sondergebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Fläche werden wie folgt eingeschränkt:
2. Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.
3. In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 2 sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	LEK, Tag	LEK, Nacht
SO 1/SO 1.1	57	42
SO 2	60	45
4. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach

dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Bei einem rechnerischen Nachweis der einzuhaltenden flächenbezogenen Schallleistungspegel ist von dem in der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2 Allgemeine Berechnungsverfahren (Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) beschriebenen Rechenverfahren mit folgenden Parametern auszugehen:

Mittlere Quelhöhe: 3,00 m über anstehendem Gelände

Mittenfrequenz: 500 Hz

C0 (t) = C0 (n) = 0 dB

Luftfeuchte: 70 %

Lufttemperatur: 10°C

Luftdruck: 113 mbar

alternativer Bodeneffekt nach Kap. 7.3.2 der ISO 9613-2.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. ISO 9613-2) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen erreicht werden, können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

V Grünordnung

1. Grundstücksbegrünung

- 1.1 Im gesamten Plangebiet sind wie folgt mind. 10 % der privaten Grundstücksfläche qualifiziert zu begrünen.
Je angefangene zu begründende Gesamtfläche von 100 m² sind auf den zu begründenden Flächen ein heimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum und 5 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Einzelflächen müssen bei einer Mindestbreite von 2,00 m eine Mindestgröße von 50 m² aufweisen.

- 1.2 Die Stellplatzbegrünung gem. Ziff. 2.1 kann angerechnet werden.

2. Stellplatzbegrünung

- 2.1 Im gesamten Plangebiet sind zwischen den Stellplatzreihen durchgehende Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 2,00 m und einer Mindestfläche von 9,00 m² vorzusehen. In-

nerhalb der Pflanzflächen ist je 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum gem. der Artenliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für die Unterpflanzung sind Arten wie Kartoffelrose, Efeu, Johanniskraut, Immergrün, Kranzspiere, Zwerg Purpur-Weide oder Lavendel-Weide zu verwenden. Die Vegetationsflächen sind gegen Überfahren zu sichern.

Hiervon ausgenommen sind Stellplatzanlagen wie Parkhäuser oder Parkpaletten.

3. Herstellung, Erhaltung und Sicherung

- 3.1 Die im gesamten Plangebiet anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme, 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.
Die anzupflanzenden Sträucher sind als Wurzelware, 2 x verpflanzt, 60 cm bis 100 cm Höhe, zu pflanzen.
Es sind standortheimische Arten zu verwenden.
- 3.2 Die festgesetzten Anpflanzungen sind im gesamten Plangebiet fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 3.3 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Hinweise:

1. Bei Anpflanzungen im Bereich von Leitungen sind die geltenden Schutzbestimmungen zu beachten.
2. Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung werden im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung festgelegt.
3. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist über eine Freiflächenplanung nachzuweisen.
4. Artenschutzrecht (gilt unmittelbar):
 - 4.1 Vor dem Abriss oder Umbau von vorhandenen Gebäuden sind diese auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Das gilt auch vor der Entfernung von möglichen Quartierbäumen.
 - 4.2 Nach vorliegendem Planungsstand bleibt der Hauptlebensraum der Zauneidechse erhalten. Vor Beginn von Baumaßnahmen und den damit zu erwartenden Beeinträchtigungen sind die nordöstlichen Randbereiche nochmals auf eine Besiedlung durch Zau-

neidechsen zu überprüfen. Gefundene Tiere sollten dann in die unbehelligten Bereiche umgesetzt werden. Ggf. sollte mit einer geeigneten Absperrung während der Bauphase eine Rückwanderung verhindert werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen und der möglichen Umsetzung sollten außerhalb des Plangeltungsbereiches Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Zauneidechsen durchgeführt werden (Aufwertung von Teilbereichen durch Pflegemaßnahmen, Einbringen von Strukturen wie Stein- und Totholzhaufen, Sandflächen) um die Zauneidechsen vom Planbereich weg zu locken.

5. Weitere artenschutzrechtliche Hinweise:

- 5.1 Herstellung von geeigneten Ersatzlebensräumen für die wärmeliebenden Insektenarten außerhalb des Plangeltungsbereiches. Geeignet hierfür sind, überwiegend sandige, nährstoffarme und wärmebegünstigte offene Flächen.
- 5.2 Zusätzliche Strukturen und Maßnahmen wie Wildbienenwände und Nisthilfen, ggf. Anpflanzung entsprechender Blütenpflanzen und Schaffung von nährstoffarmen, offenen Sandflächen als Nistplatzangeboten sind außerhalb des Plangeltungsbereiches zu erwägen. Neben den Wildbienen profitieren auch die vom Aussterben bedrohten, wärmeliebenden Heuschreckenarten von solchen offenen Sandflächen.
- 5.3 Der Beginn der Baumaßnahmen sollte aus Sicht der seltenen und gefährdeten Stechimmenarten auf den Zeitraum zwischen Ende Juni bis Juli gelegt werden, damit die dann geschlüpften und flugfähigen Tiere eine Chance haben, sich in der Umgebung neue Nistplätze zu suchen.
- 5.4 Zur Verminderung des Eingriffs sollten vor Beginn der Baumaßnahmen auf den offenen Sandflächen im Frühsommer ein Teil der Heuschreckenlarven gefangen und in die Ersatzlebensräume umgesetzt werden. Dafür ist es günstig, dass diese außerhalb des Plangeltungsbereiches dann bereits hergerichtet sind und zur Verfügung stehen.

Artenliste:Laubgehölze:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cerasus avium	Vogel-Kirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus spec.	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere
Viburnum spec.	Schneeball
Viscum album	Weißbeerige Mistel

Nadelbäume:

Pinus sylvestris	Waldkiefer
------------------	------------